



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsängen 1	1953-01-01	1953
Växjö 9:47	1953-01-01	1953

Totalt 2 objekt

Föreningen äger fastigheterna ovan i Växjö kommun, Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR EJ i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9816
3	lokaler (hyresrätt)	184
71	p-platser	0
27	garageplatser	472
Totalt 254 objekt		10472

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 60 st 2 rok, 54 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Bygdéus	Ordförande	2022-01-01	
Kerstin Holmer	Ledamot	2022-01-01	
Per-Åke Andersson	Ledamot	2022-01-01	
Mikael Cederlöf	Ledamot	2022-01-01	2022-06-07
Jens Svensson	Ledamot	2022-06-07	2022-12-16
Åsa Ring	Ledamot	2022-01-01	
Malin Svensson	Ledamot	2022-01-01	
Matteo Blomqvist Rydén	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Joakim Granehall	Ledamot	2022-01-01	
Alf Gustavsson	Suppleant	2022-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pia Bygdéus, Kerstin Holmer, Per-Åke Andersson och Åsa Ring samt suppleanten Alf Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pia Bygdéus, Kerstin Holmer, Per-Åke Andersson, Malin Svensson, Joakim Granehall.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Tomas Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Annica Nilsson (ordförande), Barbro Jansson samt Jörgen Petersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-08.

Byte av föreningens samtliga fönster och balkongdörrar.

Uppsättning av nederbördsskydd på samtliga skorsstenar.

Underhåll av hobbyrum med bland annat indragning av vatten, målning.

Renovering av föreningens samtliga garagedörrar blev klart under året.

Alla entrédörrar till trapphusen har målats och på stjärnhusen har även entrétak och stuprör målats.

Valberedning har varit: Annica Nilsson och Barbro Jansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningens sortering av avfall sker i föreningens miljöhus.

Årtal	Ändamål
1984	Byggnation av miljöhus.
1985	Tilläggsisolering.
1988-89	Fasaderna lagades och nymålades.
1988-89	Nya balkonger med tak monterades.
1988-89	Omläggning av yttertak.
1994	Anläggande av 20 nya p-platser med elstolpe.
2001	Installation av bredband.
2001-02	Stambyte och badrumsrenovering.
2007	Alla tvättstugor renoverades. Nya maskiner installerades.
2010	Byte av sex entréportar i stjärnhusen samt renovering av samtliga 16 trapphus.
2014	Installation av postboxar i samtliga trapphus.
2016	Modernisering av vicevärdsexpeditionen.
2017	Anläggning av 27 p-platser.
2019	Byte av utomhusbelysning.
2019	Byte av 10 entréportar i kvarteret Biskopsängen.
2019	Underhåll av tak.
2019	Utbyte av 34 stuprör.
2019	Energideklaration.
2019	Magnetitfilter installerades i värmesystemet.
2021	Installation av värmeväxlare i garage som hyrs av Riksbyggen.
2021	Ny belysning på vinden på långhusen.
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2021	Gatubrunn och stenkista på yta mellan långhusen och BRF Nybygget.
2021	Byte av samtliga källardörrar samt dörrar till lokalerna.
2021-2022	Byte av föreningens samtliga fönster och balkongdörrar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Underhåll i tvättstugor
- Underhåll i miljöhusen

Årtal	Ändamål
2023	20 st laddstolpar för elbilar monteras utmed GBV 1.
2023	Fasadrenovering, (underhåll, tvätt och viss målning).
2023	Översyn av elementen i lägenheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 203 och under året har det tillkommit 29 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	68	87	126	117	138
Skuldsättning, kr/kvm	1 827	1 249	674	705	731
Räntekänslighet, %	4	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	178	176	162	170	171
Driftskostnad, kr/kvm	340	385	312	335	304
Årsavgifter, kr/kvm	464	457	441	441	441
Totala intäkter, kr/kvm	518	543	509	521	518
Nettoomsättning, tkr	5 178	5 427	5 082	5 212	5 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	-670	5	635	-190	518
Soliditet, %	34	41	58	55	56

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Föreningen har individuell mätning och debitering (IMD) av kall- & varmvatten.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	347 860	0	0	347 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	865 312	0	0	865 312
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 380 248	0	-203 618	5 176 630
S:a bundet eget kapital, kr	6 593 420	0	-203 618	6 389 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 306 676	5 056	203 618	4 515 350
Årets resultat, kr	5 056	-5 056	-670 334	-670 334
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 311 732	0	-466 716	3 845 016
S:a eget kapital, kr	10 905 152	0	-670 334	10 234 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 323 000 kr samt ianspråktagande skett med 526 618 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 311 732
Årets resultat, kr	-670 334
Reservation till underhållsfond, kr	-323 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	526 618
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 845 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 845 016

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 178 238	5 426 590
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 178 238	5 426 590
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 397 446	-3 852 270
Underhåll enligt plan	Not 4	-526 618	-279 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 185	-348 623
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-319 836	-281 773
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-826 222	-589 599
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-209 999	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 652 306	-5 351 515
RÖRELSERESULTAT		-474 068	75 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 524	-69 619
Övriga finansiella poster	Not 9	-750	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-196 266	-70 019
ÅRETS RESULTAT		-670 334	5 056

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	29 202 027	16 895 961
Inventarier och installationer	Not 11	0	11 774
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	5 312 286
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 202 027</u>	<u>22 220 021</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 202 527</u>	<u>22 220 521</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 240	4 394
Kundfordringar		50	0
Avräkningskonto HSB		336 003	4 141 034
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 737	6 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	231 363	205 466
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>577 393</u>	<u>4 357 623</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>577 393</u>	<u>4 357 623</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 779 920</u>	<u>26 578 144</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	347 860	347 860
Upplåtelseavgifter	865 312	865 312
Fond för yttre underhåll	5 176 630	5 380 248
Summa bundet eget kapital	6 389 802	6 593 420
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 515 350	4 306 676
Årets resultat	-670 334	5 056
Summa fritt eget kapital	3 845 016	4 311 732
Summa eget kapital	10 234 818	10 905 152
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 6 361 126	6 236 126
Summa långfristiga skulder	6 361 126	6 236 126
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 912 500	6 250 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 752	1 752
Leverantörsskulder	309 009	2 164 512
Aktuell skatteskuld	Not 18 19 085	19 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 9 435	8 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 932 195	992 364
Summa kortfristiga skulder	13 183 976	9 436 866
Summa skulder	19 545 102	15 672 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 779 920	26 578 144

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 551 967	4 488 372
Årsavgiftsrabatt	-369 032	0
Hysesintäkt lokaler	73 428	73 128
Hysesintäkt garage och bilplatser	206 140	206 340
Hysesintäkt övrigt	12 799	11 624
Konsumtionsavgift vatten	370 024	373 702
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	264 384	212 517
Intäkt andrahandsupplåtelse	20 229	14 183
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 467	41 174
Övriga fakturerade kostnader	2 100	3 250
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 732	2 300
	5 178 238	5 426 590
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-118 459	-178 980
El	-233 488	-156 577
Uppvärmning	-1 224 524	-1 275 320
Vatten	-324 608	-325 842
Renhållning	-231 186	-224 796
TV, bredband, iptelefoni	-261 633	-261 584
Obligatoriska besiktningar	0	-236 000
Serviceavtal	-1 500	-1 500
Fastighetsskötsel	-674 759	-889 117
Försäkringar	-74 651	-59 560
Fastighetsskatt	-239 197	-228 707
Övriga driftskostnader	-13 441	-14 287
	-3 397 446	-3 852 270
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-46 868	-12 500
Underhåll installationer	0	-101 750
Underhåll huskropp utvändigt	-226 250	0
Underhåll garage och bilplatser	-246 000	-132 000
Underhåll övrigt	-7 500	-33 000
	-526 618	-279 250
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 425	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-229 392	-225 909
Kostnader överlåtelse och panter	-43 392	-41 137
Föreningsverksamhet	-4 714	-1 216
Kontorsutrustning och -material	-169	-1 164
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 485	-1 485
Förbrukningsinventarier	-12 628	-3 523
Medlemsavgifter HSB	-55 376	-54 689
Stämma och styrelse	-8 604	-3 750
	-372 185	-348 623

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-141 700	-112 900
Löner för anställda	-425	0
Vicevärdsarvode	-90 000	-90 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-75 711	-66 873
	-319 836	-281 773
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-739 538	-495 615
Markanläggningar	-74 910	-74 910
Installationer och inventarier	-11 774	-19 074
	-826 222	-589 599
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid utrangering av fönster	-209 999	0
	-209 999	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-750	-400
	-750	-400

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 284 785	31 800 478
Omklassificering från pågående anläggningar Fönster	13 086 763	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 098 004	0
Årets investering byggnader	243 750	484 307
Ingående anskaffningsvärde mark	179 000	179 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 101 026	2 101 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 797 320	34 564 811

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 641 974	-16 146 359
Årets försäljning, utrangering byggnad	888 005	0
Årets avskrivningar byggnader	-739 538	-495 615
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 026 876	-951 966
Årets avskrivningar markanläggningar	-74 910	-74 910
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 595 293	-17 668 850

Utgående redovisat värde 29 202 027 16 895 961

Redovisade värden byggnader	28 023 787	15 642 811
Redovisade värden mark	179 000	179 000
Redovisade värden markanläggningar	999 240	1 074 150

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	86 000 000	48 400 000	134 400 000	106 000 000
Lokaler	1954	556 000	123 000	679 000	548 000
		86 556 000	48 523 000	135 079 000	106 548 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 049 000	23 049 000
varav i eget förvar	0	-10 311 000
Summa ställda säkerheter	23 049 000	12 738 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	120 150	120 150
Utgående anskaffningsvärden	120 150	120 150

Ingående avskrivningar	-108 376	-89 302
Årets avskrivningar	-11 774	-19 074
Utgående avskrivningar	-120 150	-108 376

Utgående redovisat värde 0 11 774

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar Fönster	5 312 286	33 750			
Årets Investering Fönster	7 774 477	5 278 536			
Omklassificering till Byggnader och mark Fönster	-13 086 763	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>5 312 286</u>			
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<u>500</u>	<u>500</u>			
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	6 737	0			
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 729			
	<u>6 737</u>	<u>6 729</u>			
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	80 491	74 651			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	65 423	65 404			
Förutbetalad fastighetsskötsel	8 159	8 159			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 290	57 252			
	<u>231 363</u>	<u>205 466</u>			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
SEB	2023-02-28	2,98%	2023-02-28	5 912 500	0
SEB	2023-03-15	3,15%	2023-12-28	6 000 000	0
SEB	2025-01-28	1,11%	2025-01-28	2 427 500	0
SEB	2025-02-28	0,99%	2025-02-28	3 933 626	0
				<u>18 273 626</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 361 126
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					11 912 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>11 912 500</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,08%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 273 626
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde				1 752	1 752
				<u>1 752</u>	<u>1 752</u>
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				19 081	19 265
Slutskatteskuld föregående år				4	5
				<u>19 085</u>	<u>19 270</u>

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdesskatt	767	0
Personalens källskatt	2 250	2 250
Arbetsgivaravgifter	2 356	2 356
Övriga kortfristiga skulder	4 062	4 362
	9 435	8 968
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	89 000	76 300
Upplupna sociala avgifter	27 964	23 973
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	219 112	224 776
Upplupna räntekostnader	11 311	996
Upplupen revision	16 300	15 500
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	70 892	67 120
Förutbetalda årsavgifter och hyror	466 568	438 438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 048	145 261
	932 195	992 364

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Pia Bygdéus

.....
Kerstin Holmer

.....
Malin Svensson

.....
Matteo Blomqvist Rydén

.....
Per-Åke Andersson

.....
Joakim Granhäll

.....
Åsa Ring

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavsberg i Växjö, org.nr. 729500-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavsberg i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gustavsberg i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA BYGDÉUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:40:45



JOAKIM GRANEHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:42:36



ÅSA RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:13:55



KERSTIN HOLMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:01:10



MALIN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:34:54



PER-ÅKE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:41:23



MATTEO BLOMQVIST RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:47:13



TOMAS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:12:44



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:20:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:14:25



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 11:20:09



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.