



ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Västanbo | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Västanbo i Nässjö

Org. nr. 727000-2236

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01—2022-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Västanbo 11 och Östanbo 16 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna: Västanbogatan 1 A-B, 3 A-B, 5 A-B, 4 A-B, 6 A-B och 8 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|-----------|-------------|--------|-------|----------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 24 st | 1 rok | 1 044 m ² |
| | | 42 st | 2 rok | 2 701 m ² |
| | | 18 st | 3 rok | 1 440 m ² |
| | | 84 st | | 5 185 m ² |
| Garage | | 51 st | | |
| P-platser | | 40 st | | |
| | | 91 st | | |
| Totalt | | 175 st | | 5 185 m ² |

Lgh 65 används som föreningslokal och lgh 25 som gäst/uthyrningslägenhet.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Takomläggning med ny papp, plåt, rännor samt luckor.
- Installation av ny värmeväxlare.
- Installation av solceller på samtliga sex hustak.
- Saneringsarbete med att ta bort PCB-haltiga fogar på 12 entréer.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under gångna året har vi genomfört följande underhåll och investeringar:

PCB- sanering av fogar och tätningar av lägenhets- och källarfönster.

Tagit omfattande markprover på samtliga mark- och gräsytor liksom asfalterade gångar för att kartlägga PCB-halter. Gått igenom och smörjt samtliga nya garageportar samt gjort översyn av brunnar i entréer, elrum och tidigare soprum.

Installerat fallskydd på samtliga brunnar inom bostadsrättsföreningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i maj och oktober 2022. Styrelsen följer dessutom upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Markarbete i form av sanering. Iordningsställande av elbilsladdare 2 x 2 st.
Avslut av fönstersanering.

Vi kommer även att se över behovet av eventuella åtgärder inför framtida stambyte/relining samt kulvertarnas standard, kombinerat med viss gårdsförnyelse.

Aktiviteter

Styrelsen inbjöd alla boende den 3/8 2022 till en infoträff vid vår grillplats, NBT och styrelsen hade en genomgång angående fortsatt saneringsarbete. Möjlighet att ställa frågor efter/under mötet. Avslutades med korvgrillning. Regelbunden information samt uppdatering av lägenhetspärm och även pärm i källaren där viktig information också finns. Viss information endast vid entréers anslagstavlor eller källardörrar.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 3 %, år 2014,2015 ,2016, 2017 och 2018 var årsavgifterna oförändrade, 2019 höjdes den med 2 % och 2020 höjdes med 4,5 % 2021 höjdes med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2023-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 687 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Samtliga lägenheter har tillgång till nytt TV utbud, internet 500/50, via Tele 2. Start april 2022 och det ingår i månadsavgiften

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls på Träcentrum den 2022-06-29, med efterföljande buffé. På stämman deltog 25 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar (föregående års antal 101) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kerstin Johansson
Birgitta Solve
Elisabeth Wernbo
Rolf Lind

ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Solve och Kerstin Johansson. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Johansson, Birgitta Solve, Rolf Lind Elisabeth Wernbo, två i förening.

Revisor har varit Monica Engdahl med Eva Lundberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit ordinarie Kerstin Johansson och ersättare Birgitta Solve.

Valberedning har varit Hans-Eric Ericsson, sammankallande och Bo Levin.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 3 726 | 3 521 | 3 402 | 3 259 | 3 201 |
| Res. efter finansiella poster, kr | -174 | -154 | -155 | -328 | -530 |
| Soliditet, % | 26 % | 32 % | 34 % | 61% | 67 % |
| Balansomslutning, tkr | 11 501 | 9 836 | 9 745 | 5 674 | 5 650 |
| Eget kapital, tkr | 2 959 | 3 132 | 3 286 | 3 441 | 3 768 |
| Taxeringsvärde, tkr | 39 300 | 33 621 | 33 621 | 33 621 | 26 739 |
| - varav byggnad, tkr | 29 659 | 25 425 | 25 425 | 25 425 | 20 327 |
| Underhållsfond tkr | 1 727 | 1 796 | 2 132 | 2 383 | 2 927 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 654 | 635 | 616 | 590 | 578 |
| Bankskuld kr/m ² | 1 461 | 1 089 | 750 | 171 | 183 |
| Belåningsgrad,% | 19 | 17 | 12 | 3 | 4 |
| Räntekostnader kr/m ² | 20 | 17 | 6 | 5 | 6 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 415 400 | 0 | 1 796 310 | 1 074 066 | -153 508 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -21 | | | 0 | -153 508 | 153 508 |
| | | | 1 796 310 | 920 558 | |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -22 | | | 223 000 | -223 000 | |
| Ianspråkt från yttre underhåll -22 | | | -292 585 | 292 585 | |
| Årets resultat | | | | | -173 518 |
| Belopp vid årets slut | 415 400 | 0 | 1 726 725 | 990 143 | -173 518 |

Föreningen äger 2 st lägenheter, lgh nr 25 och nr 65 (föreningslokal).

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|--|----------|
| Balanserat resultat | 990 143 |
| Årets resultat | -173 518 |
| Till stämmans förfogande | 816 625 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Balanserat resultat | 816 625 |
| | 816 625 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 726 725 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 726 105 | 3 521 142 |
| Summa rörelsens intäkter | | <u>3 726 105</u> | <u>3 521 142</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -3 026 145 | -2 709 762 |
| Periodiskt underhåll | Not 3 | -292 585 | -438 143 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -41 800 | -40 900 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -166 928 | -131 622 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -269 829 | -269 829 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-3 797 287</u> | <u>-3 590 256</u> |
| Rörelseresultat | | -71 182 | -69 114 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 665 | 2 193 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -106 001 | -86 587 |
| Summa finansiella poster | | <u>-102 336</u> | <u>-84 394</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -173 518 | -153 508 |
| Årets resultat | | -173 518 | -153 508 |

| Balansräkning | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|--------------|--------------------------|-------------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 13 Not 7 | 6 207 080 | 6 476 909 |
| Mark | | 374 000 | 374 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 9 | 2 318 591 | 0 |
| | | <u>8 899 671</u> | <u>6 850 909</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 73 500 | 73 500 |
| | | <u>73 500</u> | <u>73 500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>8 973 171</u> | <u>6 924 409</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 2 431 | 2 392 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 2 220 299 | 2 646 262 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 34 272 | 24 137 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 259 843 | 227 994 |
| | | <u>2 516 845</u> | <u>2 900 785</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 10 693 | 10 661 |
| | | <u>10 693</u> | <u>10 661</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 527 537</u> | <u>2 911 446</u> |
| Summa tillgångar | | <u>11 500 708</u> | <u>9 835 855</u> |

| Balansräkning | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 415 400 | 415 400 |
| Fond för yttre underhåll | 1 726 725 | 1 796 310 |
| | 2 142 125 | 2 211 710 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 990 143 | 1 074 066 |
| Årets resultat | -173 518 | -153 508 |
| | 816 625 | 920 558 |
| Summa eget kapital | 2 958 750 | 3 132 268 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 7 215 170 | 5 105 460 |
| | 7 215 170 | 5 105 460 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 359 040 | 541 727 |
| Leverantörsskulder | 456 757 | 481 805 |
| Skatteskulder | 16 681 | 12 336 |
| Fond för inre underhåll | 43 203 | 50 703 |
| Övriga skulder | Not 14 37 169 | 9 322 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 413 938 | 502 234 |
| | 1 326 788 | 1 598 127 |
| Summa skulder | 8 541 958 | 6 703 587 |
| Summa eget kapital och skulder | 11 500 708 | 9 835 855 |

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

| | |
|---|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 0,59 |
| Ombyggnader | 5,18 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 812 020 kr.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Avsättningar | | |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. | | |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. | | |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 3 390 225 | 3 291 547 |
| Hyror | 234 410 | 218 090 |
| Elintäkter | 129 757 | 31 135 |
| Övriga intäkter | 31 087 | 37 047 |
| Bruttoomsättning | 3 785 479 | 3 577 819 |
| Avgiftsbortfall | -57 909 | -56 227 |
| Hysesbortfall | -1 465 | -450 |
| | 3 726 105 | 3 521 142 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 578 410 | 552 918 |
| Reparationer | 165 420 | 151 801 |
| El | 476 293 | 268 613 |
| Uppvärmning | 702 797 | 724 231 |
| Vatten | 367 428 | 350 582 |
| Sophämtning | 87 646 | 86 290 |
| Kabel-TV, internet | 175 948 | 107 306 |
| Övriga avgifter | 66 093 | 85 731 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 127 000 | 109 410 |
| Förvaltningsarvoden | 164 147 | 155 047 |
| Övriga driftskostnader | 114 963 | 117 833 |
| | 3 026 145 | 2 709 762 |
| Not 3 Periodiskt underhåll | | |
| Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll | 292 585 | 438 143 |
| | 292 585 | 438 143 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 11 100 | 10 200 |
| Medlemsavgifter | 30 700 | 30 700 |
| | 41 800 | 40 900 |
| Not 5 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 54 653 | 55 135 |
| Vicevärdsarvode | 27 555 | 27 145 |
| Revisorsarvode | 2 815 | 3 315 |
| Löner och andra ersättningar | 45 370 | 29 530 |
| Sociala kostnader | 13 194 | 13 823 |
| | 143 587 | 128 948 |
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar | 21 058 | 2 115 |
| Sociala kostnader | 2 284 | 559 |
| | 23 342 | 2 674 |
| Totalt | 166 928 | 131 622 |
| Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader | 269 829 | 269 829 |
| | 269 829 | 269 829 |

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 7 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2070 | |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut | 1971 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 13 321 115 | 9 370 945 |
| Årets investeringar | 0 | 4 143 942 |
| Årets försäljning/ utrangering | 0 | -193 772 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 321 115 | 13 321 115 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 844 206 | -6 768 149 |
| Årets avskrivningar | -269 829 | -269 829 |
| Årets försäljning/utrangering | 0 | 193 772 |
| Utgående avskrivningar | -7 114 035 | -6 844 206 |
| Utgående bokfört värde | 6 207 080 | 6 476 909 |
| Taxeringsvärde för Västanbo 11 och Östanå 16 | | |
| Byggnad - bostäder | 29 000 000 | 24 800 000 |
| Byggnad - lokaler | 659 000 | 625 000 |
| | 29 659 000 | 25 425 000 |
| Mark - bostäder | 9 000 000 | 7 600 000 |
| Mark - lokaler | 641 000 | 596 000 |
| | 9 641 000 | 8 196 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 39 300 000 | 33 621 000 |
| Not 8 Inventarier, verktyg och installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 8 125 | 8 125 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 125 | 8 125 |
| Ingående avskrivningar | -8 125 | -8 125 |
| Utgående avskrivningar | -8 125 | -8 125 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 4 011 077 |
| Årets investering | 2 318 591 | 132 865 |
| Omfört till byggnad | 0 | -4 143 942 |
| Utgående anskaffningsvärde | 2 318 591 | 0 |
| Pågående nyanläggning avser sanering mark. Beräknad utgift uppgår till ca 6 800 000 kr och beräknas färdig 2023-2024. Även laddstolpar ligger på pågående, de kommer göras färdiga när marken är sanerad. Den beräknade utgifter uppgår till ca 125 000 kr när bidraget från Naturvårdsverket är avdraget. | | |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 73 500 | 73 500 |
| Not 11 Övriga fordringar | | |
| Skattefordran | 0 | 909 |
| Skattekonto | 32 272 | 21 228 |
| Övriga fordringar | 2 000 | 2 000 |
| | 34 272 | 24 137 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 259 843 | 227 994 |
| | 259 843 | 227 994 |

| Noter | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | | |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Total låneskuld | Nästa års amort./konv. |
| Stadshypotek AB | 289483 | 1,32% | 2028-12-01 | 256 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 290431 | 1,54% | 2029-03-01 | 1 860 000 | 80 000 |
| Stadshypotek AB | 293768 | 1,46% | 2025-12-01 | 485 460 | 34 040 |
| Stadshypotek AB | 297921 | 4,32% | 2030-09-30 | 2 468 750 | 125 000 |
| Stadshypotek AB | 629956 | 1,32% | 2028-12-01 | 2 504 000 | 120 000 |
| | | | | 7 574 210 | 359 040 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 7 215 170 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 5 779 010 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 359 040 | 541 727 |
| Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. | | | | | |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | | | | 7 874 000 | 6 652 000 |
| <i>Varav obelånade</i> | | | | 0 | 234 000 |
| Not 14 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Mervärdesskatt | | | | 29 859 | 9 192 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 7 310 | 130 |
| | | | | 37 169 | 9 322 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 5 994 | 6 269 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 107 630 | 200 842 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 300 314 | 295 123 |
| | | | | 413 938 | 502 234 |

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

.....
Birgitta Solve.....
Elisabeth Wernbo.....
Kerstin Johansson.....
Rolf Lind**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Monica Engdahl
Av föreningen vald revisor.....
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västanbo i Nässjö, org.nr. 727000-2236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västanbo i Nässjö för räkenskapsåret 2022.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Västanbo i Nässjö för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Engdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Västanbo I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 14:10:15



BIRGITTA SOLVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 14:12:41



ELISABETH WERNBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 10:56:49



ROLF LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 21:53:16



MONICA ENGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:13:19



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 17:33:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Västanbo I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA ENGDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:09:04



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 17:34:09



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.