



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Strandsnäckan i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandsnäckan i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9724 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strandsnäckan 3	1993-01-01	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2844
Totalt 25 objekt		2844

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 9 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Kollind	Ordförande	2018-07-23	
Marie Persson	Ledamot	2019-06-04	
Birgitta Andersson	Ledamot	2020-05-27	
Per Forsberg	Ledamot	2021-01-01	2022-05-20
Mats Johansson	Ledamot	2022-05-20	
Martin Menne	Ledamot	2021-06-09	
Åsa Jonsson	Suppleant	2021-06-09	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åsa Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Kollind, Marie Persson, Mats Johansson, Martin Menne.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Lundström med Sigvard Lundqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Karlsson (ordförande), Jan-Åke Ledel samt Karin Björkman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19 På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2020	Se tidigare verksamhetsberättelse
2021	Omfattande ombyggnad av våra yttertak. Byte av takpannor och underlag på fastighetens tak, målning, plåtarbete, tilläggsisolering m.m. Ekonomisk slutuppgörelse träffades 2022-11-23.
2021	Installation av magnetitfilter.
2021	Fortsatt byte av ventilationsaggregat.
2022	Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat.
2022	Målning av förrådsdörrar.

* Slutuppgörelse avseende ombyggnaden av våra tak träffades 2022-11-23 och landade på totalt 3 725 000 kr inkl. moms. I allt väsentligt avser detta en reinvestering och har finansierats med egna medel och ett nytt lån om 1 000 000 kr.

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	201	260	274	262	267
Skuldsättning, kr/kvm	8 840	8 609	8 227	8 377	8 509
Räntekänslighet, %	13	13	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	117	119	110	113	110
Driftskostnad, kr/kvm	280	287	312	376	283
Årsavgifter, kr/kvm	700	686	666	666	666
Totala intäkter, kr/kvm	700	687	666	668	668
Nettoomsättning, tkr	1 991	1 954	1 895	1 899	1 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-43	251	308	98	353
Soliditet, %	24	25	16	25	24

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 412 998	0	0	3 412 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 441 498	0	6 600	1 448 098
S:a bundet eget kapital, kr	4 854 496	0	6 600	4 861 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 351 161	251 156	-6 600	3 595 717
Årets resultat, kr	251 156	-251 156	-43 316	-43 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 602 317	0	-49 916	3 552 401
S:a eget kapital, kr	8 456 813	0	-43 316	8 413 497

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 400 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	3 602 317
Årets resultat, kr	-43 316
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 552 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 552 401

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	1 990 634	1 953 686
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 990 634	1 953 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-794 949	-816 181
Underhåll enligt plan	Not 4	-14 400	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 516	-117 102
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-86 757	-67 453
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 189	-487 934
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 601 812	-1 488 669
RÖRELSERESULTAT		388 822	465 017
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		-4 024	5 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 874	-218 575
Övriga finansiella poster	Not 8	-240	-320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-432 138	-213 861
ÅRETS RESULTAT		-43 316	251 156

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 953 838	29 472 316
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 466 217
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 953 838</u>	<u>31 938 533</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 954 338</u>	<u>31 939 033</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 429 970	1 375 643
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 574	7 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 266	69 370
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 502 810</u>	<u>1 452 582</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		4 683	5 002
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 683</u>	<u>5 002</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 507 493</u>	<u>1 457 584</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 461 831</u>	<u>33 396 617</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 412 998	3 412 998
Fond för yttre underhåll	1 448 098	1 441 498
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 861 096	4 854 496
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 595 717	3 351 161
Årets resultat	-43 316	251 156
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 552 401	3 602 317
Summa eget kapital	8 413 497	8 456 813
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 768 546	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 768 546	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 371 576	24 483 872
Leverantörsskulder	1 540 451	164 733
Aktuell skatteskuld	Not 15 18 938	18 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 1 454	869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 347 369	272 264
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	17 279 788	24 939 804
Summa skulder	27 048 334	24 939 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 461 831	33 396 617

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: 00 - 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 750 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 990 152	1 951 128
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	3 094
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	-536
	1 990 634	1 953 686
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 716	-54 135
El	-31 317	-37 087
Uppvärmning	-229 991	-229 716
Vatten	-79 908	-72 821
Renhållning	-43 468	-38 241
TV, bredband, iptelefoni	-50 251	-50 242
Serviceavtal	-850	-11 440
Förvaltningskostnader	-61 480	-55 448
Försäkringar	-26 402	-20 922
Fastighetsskatt	-221 850	-213 100
Övriga driftskostnader	-45 717	-33 029
	-794 949	-816 181
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-14 400	0
	-14 400	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 175	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-68 319	-77 603
Kostnader överlåtelse och panter	-483	-3 087
Föreningsverksamhet	-3 817	-7 505
Kontorsutrustning och -material	-2 618	-1 909
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-656
Förbrukningsinventarier	-3 317	0
Medlemsavgifter HSB	-13 392	-13 217
Stämma och styrelse	-5 395	0
	-106 516	-117 102
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-42 900	-33 500
Löner för anställda	-6 250	0
Vicevärdsarvode	-28 921	-26 000
Övriga arvoden	-100	0
Övriga personalkostnader	-242	-329
Revisionsarvode	-50	0
Sociala avgifter	-8 294	-7 623
	-86 757	-67 453
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-599 189	-487 934
	-599 189	-487 934
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-240	-320
	-240	-320

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2112

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

33 339 037

33 164 037

Årets utrangering, tak

-288 425

0

Årets investering byggnader, tak

3 859 023

175 000

Årets investeringar ventilation

221 688

Ingående anskaffningsvärde mark

1 372 716

1 372 716

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**38 504 039****34 711 753****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 239 437

-4 751 503

Årets utrangering, tak

288 425

0

Årets avskrivningar byggnader

-599 189

-487 934

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 550 201****-5 239 437****Utgående redovisat värde****32 953 838****29 472 316**

Redovisade värden byggnader

31 359 434

28 099 600

Redovisade värden mark

1 372 716

1 372 716

Fastighetsbeteckning: Strandsnäckan 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1992	22 111 000	21 975 000	44 086 000	44 086 000
		22 111 000	21 975 000	44 086 000	44 086 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 491 000	30 491 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 491 000	30 491 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

2 466 217

0

Årets Investering

0

2 466 217

Omklassificering till Byggnader och mark

-2 466 217

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**2 466 217****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

7 574

7 569

7 574**7 569**

2022-12-31 2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	28 052	0
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	2 900
Upplupna ränteintäkter	0	4 034
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 214	62 436
	65 266	69 370

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,40%	2023-03-30	7 625 622	100 000
Nordea Hypotek AB		2,673%	2023-08-17	7 695 954	100 000
Nordea Hypotek AB		2,89%	2026-05-20	9 818 546	50 000
				25 140 122	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 768 546**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 15 321 576
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 371 576**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,98%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 890 122
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	18 936	18 061
Slutskatteskuld föregående år	2	5
	18 938	18 066

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	774	648
Arbetsgivaravgifter	264	221
Övriga kortfristiga skulder	416	0
	1 454	869

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	40 050	32 300
Upplupna sociala avgifter	9 572	10 149
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 150	42 433
Upplupna räntekostnader	60 395	9 536
Upplupen revision	10 800	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	177 458	165 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 944	0
	347 369	272 264

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Andersson

.....
Marie Persson

.....
Martin Menne

.....
Mats Johansson

.....
Mats Kollind

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

Lars Lundström
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandsnäckan i Växjö, org.nr. 716403-9724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandsnäckan 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 uppger, 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 Strandsnäckan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Lundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MATS KOLLIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:44:06



BIRGITTA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:45:10



MARTIN MENNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:44:52



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:46:01



MARIE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:47:28



LARS LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:54:07



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:13:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LARS LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 21:14:13



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:13:14



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.