



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769632-3463 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelarsalen 1		2018-2019

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 172
51	p-platser	0
Totalt 140 objekt		6 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Karlsson	Ordförande	2021-11-29	
Kjell Gustafsson	Ledamot	2022-06-10	
Per-Olof Törnqvist	Ledamot	2023-06-12	
Anna Kröhnke	Ledamot	2020-06-17	2023-06-12
Nina Axelsson	Ledamot	2021-06-24	2023-06-12
Adela Vejo	Ledamot	2022-06-10	
Niklas Brödjegård	Ledamot	2023-06-12	
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2018-10-02	
Anisa Susic	Ledamot	2021-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adela Vejo, Anisa Susic, Kjell Gustafsson, Niklas Brödjegård, Per-Olof Törnqvist och Mikael Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mikael Karlsson, Adela Vejo och Anisa Susic, två i förening.

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

Valberedning har varit: Anna Kröhnke (sammankallande), Akram Abdulkarim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Ingen formell fastighetsbesiktning har genomförts då förening fortsatt är under garantitid. Löpande översyn genomförs av föreningens förvaltare och HSB Sydost fastighetsförvaltning var 28-30 augusti 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Kompletterande balkonginglasning.
2020-2021	5 st laddningspunkter installerades.
2021	Fastigheten certifierades med miljöbyggnad silver.
2023	OVK utförd och godkänd
2023	5-års besiktning utförd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	294	303	307	335
Skuldsättning, kr/kvm	12 582	12 713	13 321	13 459	13 586
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 582	12 713	13 321	13 459	13 586
Räntekänslighet, %	14	18	19	19	20
Energikostnad, kr/kvm	142	152	132	121	125
Årsavgifter, kr/kvm	866	713	699	699	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	84	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	941	853	837	826	806
Nettoomsättning, tkr	5 628	5 263	5 163	5 099	4 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	550	156	213	244	-317
Soliditet, %	65	64	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Fr o m 2023 ingår intäkter av vatten , el & bredband i den redovisade årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	117 373 000	0	0	117 373 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 087 000	0	0	24 087 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 053 000	0	705 000	2 758 000
S:a bundet eget kapital, kr	143 513 000	0	705 000	144 218 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 049 032	155 681	-705 000	-1 598 351
Årets resultat, kr	155 681	-155 681	549 936	549 936
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-893 351	0	-155 064	-1 048 415
S:a eget kapital, kr	142 619 649	0	549 936	143 169 585

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 705 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-893 350
Årets resultat, kr	549 935
Reservation till underhållsfond, kr	-705 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 048 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 048 415

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 627 921	5 262 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 527	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 807 448	5 262 733
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 144 712	-1 993 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 314	-399 636
Personalkostnader	Not 6	-18 611	-17 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 659 272	-1 659 272
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 270 909	-4 070 420
RÖRELSERESULTAT		1 536 539	1 192 313
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 562	3 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 033 165	-1 040 106
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-986 603	-1 036 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		549 936	155 681
ÅRETS RESULTAT		549 936	155 681

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	216 995 531	218 654 803
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		216 995 531	218 654 803
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		216 996 031	218 655 303
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 888	2 738
Övriga fordringar	Not 10	4 497 525	1 240 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	252 126	109 659
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 770 539	1 353 227
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 770 539	3 353 227
SUMMA TILLGÅNGAR		221 766 570	222 008 530

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 460 000	141 460 000
Fond för yttre underhåll		2 758 000	2 053 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		144 218 000	143 513 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 598 351	-1 049 032
Årets resultat		549 936	155 681
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 048 415	-893 351
Summa eget kapital		143 169 585	142 619 649
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	50 328 589	77 654 702
<i>Summa långfristiga skulder</i>		50 328 589	77 654 702
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		27 326 113	810 248
Leverantörsskulder		229 766	196 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	20 186	15 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	692 331	712 273
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		28 268 396	1 734 179
Summa skulder		78 596 985	79 388 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 766 570	222 008 530

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 536 539	1 192 313
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 659 272	1 659 272
	<u>3 195 811</u>	<u>2 851 585</u>
Erhållen ränta	49 979	57
Erlagd ränta	-1 033 948	-1 011 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 211 842</u>	<u>1 840 622</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-351 653	12 934
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 136	15 608
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 879 324</u>	<u>1 869 163</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-810 248	-3 749 306
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-810 248</u>	<u>-3 749 306</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 069 076	-1 880 143
Likvida medel vid årets början	3 156 117	5 036 260
Likvida medel vid årets slut	<u>4 225 193</u>	<u>3 156 117</u>
	1 069 076	-1 880 143

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 344 713	4 402 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	217 200	220 400
Hysesintäkt övrigt	30 100	22 550
Hysesrabatter	0	0
Konsumtionsavgift vatten	0	147 582
Konsumtionsavgift el	0	217 915
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	234 960
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 423	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 019	16 422
Övriga fakturerade kostnader	200	200
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 266	0
	5 627 921	5 262 733
I årsavgiften ingår el, vatten & bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	179 527	0
	179 527	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-60 578	-38 310
El	-411 519	-503 524
Uppvärmning	-313 264	-278 039
Vatten	-150 350	-157 250
Renhållning	-236 464	-248 692
TV, bredband, iptelefoni	-245 249	-245 764
Obligatoriska besiktningar	-64 150	0
Serviceavtal	-125 867	-59 080
Hissar serviceavtal & besiktning	-22 888	-15 625
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-361 027	-322 400
Försäkringar	-122 800	-118 282
Övriga driftskostnader	-30 556	-6 857
	-2 144 712	-1 993 823
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-20 421	-10 965
Övriga förvaltningskostnader	-335 109	-314 237
Kostnader överlåtelse och panter	-29 404	-17 574
Föreningsverksamhet	-241	-171
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 303	-8 901
Förbrukningsinventarier	-5 485	0
Medlemsavgifter HSB	-37 417	-34 384
Stämma och styrelse	-11 934	-13 404
	-448 314	-399 636
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-13 100	-13 460
Övriga arvoden	-200	0
Revisionsarvode	-1 200	0
Sociala avgifter	-4 111	-4 230
	-18 611	-17 690
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Markanläggningar	-9 918	-9 918
	-1 659 272	-1 659 272

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 657 000	198 657 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 300 000	27 300 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 588	49 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 006 588	226 006 588

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 331 949	-5 682 595
Årets avskrivningar byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 836	-9 918
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 918	-9 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 011 057	-7 351 785

Utgående redovisat värde

216 995 531 218 654 803

Redovisade värden byggnader	189 675 697	191 325 051
Redovisade värden mark	27 300 000	27 300 000
Redovisade värden markanläggningar	19 834	29 752

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	80 000 000	14 400 000	94 400 000	94 400 000
Bostäder hyreshus	2019	40 000 000	7 000 000	47 000 000	47 000 000
		120 000 000	21 400 000	141 400 000	141 400 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	84 497 000	84 497 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	84 497 000	84 497 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	4 225 193	1 156 117
Skattekonto	259 182	56 110
Övriga fordringar	13 150	28 603
	4 497 525	1 240 830

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	31 019	29 743
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 853	1 780
Upplupen intäkt el, värme, vatten	122 520	35 626
Upplupna ränteintäkter	0	3 417
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 734	39 093
	252 126	109 659

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,05%	2023-12-01	0	2 000 000
			0	2 000 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,90%	2025-02-14	26 901 646	279 500
Stadshypotek AB	1,61%	2027-03-01	23 950 211	243 768
Swedbank	1,49%	2024-02-23	26 802 845	286 980
			77 654 702	810 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

50 328 589

Nästa års amortering av långfristig skuld

523 268

Lån som ska konverteras inom ett år

26 802 845

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

27 326 113

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,32%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 240 992

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

73 603 462

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

20 186

15 632

20 186

15 632

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

11 800

10 900

Upplupna sociala avgifter

3 708

3 425

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

95 339

147 469

Upplupna räntekostnader

75 813

76 596

Upplupen revision

15 836

10 790

Förutbetalda årsavgifter och hyror

474 897

455 137

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 938

7 956

692 331

712 273

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mikael Karlsson

Anisa Susic

Felix Nilsson

Kjell Gustafsson

Adela Vejo

Niklas Brödjegård

Per-Olof Törnqvist

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

David Szemenkar

Carl Fagergren

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pelarsalen i Växjö, org.nr. 769632-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pelarsalen i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Pelarsalen i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 provar 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

David Szemenkar
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:56:13



FELIX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:39:32



NIKLAS BRÖDJEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:57:06



KJELL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 21:47:41



ANISA SUSIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:23:02



ADELA VEJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 07:41:26



PER-OLOF TÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:15:07



DAVID SZEMENKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:18:29



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:25:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID SZEMENKAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:18:59



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:24:59



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.