



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-5214 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Rosenroten 1 |               | 1973-1974            |

### Totalt 1 objekt

Föreningen är fastigheteran ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 128                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 8820                     |
| 45                       | garageplatser                         | 0                        |
| 78                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 251 objekt</b> |                                       | <b>8820</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 56 st 2 rok, 56 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll                         | Fr.o.m.    |
|-------------------|------------------------------|------------|
| Elisabeth Larsson | Ordförande                   | 2023-01-01 |
| Annica Fors       | Ledamot                      | 2023-01-01 |
| Åsa Wickström     | Ledamot                      | 2023-01-01 |
| Daniel Lasson     | Ledamot                      | 2023-01-01 |
| Amela Kosovic     | Ledamot utsedd av HSB Sydost | 2023-01-01 |
| Victor Adelgren   | Ledamot                      | 2023-01-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Victor Adelgren, Åsa Wickström och Daniel Lasson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Larsson, Åsa Wickström och Victor Adलगren.

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

Valberedning har varit: Nikke Egeland (ordförande) och Jennike Hamnell, valda vid föreningsstämman.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-11-30.

Föreningen hade ett medlemsmöte för allmän information den 2023-11-15.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Ändamål  |
|-----------|--|
| 1999      | Carport (12 p-platser)                                   |
| 2001      | Bredband   |
| 2003      | Fjärrvärme   |
| 2004-2005 | Carport (18 p-platser)                                   |
| 2008      | Ombyggnad av innergårdar                                 |
| 2008      | Radonmätning   |
| 2008-2010 | Byte av 45 garageportar                                  |
| 2009      | Installation av individuell elmätning (IMD)              |
| 2012      | Fönsterbyte  |
| 2016      | LED-belysning  |
| 2017      | Takbyte  |
| 2018      | Byte Tambur- & Förrädsdörrar inkl nya lås & passersystem |
| 2018      | Energideklaration  |
| 2019-2020 | Stambyte med badrumsrenovering                           |
| 2019-2020 | Elsanering   |
| 2020      | OVK (Ventilationskontroll)                               |
| 2022      | Laddstolpar, 16 st                                       |
| 2023      | Skärmtak över källargångarna                             |
| 2023      | Ombyggnad av innergårdens gräskulle                      |
| 2023      | Översyn och renovering av samtliga balkonger             |

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

| Årtal | Ändamål                                     |
|-------|---|
| 2024  | Bygga förråd för uthyrning till medlemmarna |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 205   | 236   | 255   | 198   | 196   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 610 | 5 739 | 6 171 | 6 534 | 3 015 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 610 | 5 739 | 6 171 | 6 534 | 3 015 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 9     | 10    | 10    | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 240   | 206   | 208   | 206   | 190   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 749   | 655   | 649   | 627   | 567   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 88    | 86    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 821   | 748   | 755   | 702   | 638   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 913 | 6 600 | 6 598 | 6 188 | 5 555 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 359   | 314   | 503   | -46   | 912   |
| Soliditet, %                           | 19    | 18    | 17    | 15    | 26    |

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).  
*Inkl lägenhetsel.*

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

*Inkl lägenhetsel och bredband fr o m 2023.*

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. *Uppgiften är ej känd för åren 2019-2020.*

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 574 600                    | 0   | 0                         | 574 600                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0   | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 5 335 497                  | 0   | 4 003                     | 5 339 500                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 910 097</b>           | <b>0</b>  | <b>4 003</b>              | <b>5 914 100</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 449 234                  | 313 874   | -4 003                    | 5 759 105                  |
| Årets resultat, kr                    | 313 874                    | -313 874  | 358 662                   | 358 661                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 763 108</b>           | <b>0</b>  | <b>354 659</b>            | <b>6 117 766</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>11 673 205</b>          | <b>0</b>  | <b>358 662</b>            | <b>12 031 866</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 997 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 | 5 763 108        |
| Årets resultat, kr                                  | 358 661          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -119 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 114 997          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 117 766</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 117 766</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 6 913 101                | 6 599 585                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 328 041                  | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>7 241 142</b>         | <b>6 599 585</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -3 712 629               | -3 222 518               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -114 997                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -426 896                 | -477 026                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -185 030                 | -172 435                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 666 027               | -1 765 696               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-6 105 579</b>        | <b>-5 637 675</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>1 135 563</b>         | <b>961 910</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 6 544                    | 2 311                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -783 446                 | -650 347                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-776 902</b>          | <b>-648 036</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>358 661</b>           | <b>313 874</b>           |

## BALANSRÄKNING

|  |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 60 031 933        | 61 592 123        |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 0                 | 10 837            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 60 031 933        | 61 602 960        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>60 032 433</b> | <b>61 603 460</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 1 308             | 1 415             |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 437 150         | 1 658 594         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 12 | 315 997           | 56 552            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 410 042           | 613 933           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | 2 164 498         | 2 330 495         |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 14 | 1 000 000         | 0                 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | 1 000 000         | 0                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 164 498</b>  | <b>2 330 495</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>63 196 931</b> | <b>63 933 955</b> |



**BALANSRÄKNING**

|  |        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 574 600           | 574 600           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 339 500         | 5 335 497         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 914 100</b>  | <b>5 910 097</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 5 759 105         | 5 449 234         |
| Årets resultat                               |        | 358 661           | 313 874           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>6 117 766</b>  | <b>5 763 108</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>12 031 866</b> | <b>11 673 205</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 27 232 899        | 42 722 899        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>27 232 899</b> | <b>42 722 899</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 22 247 278        | 7 897 423         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 73 228            | 73 228            |
| Leverantörsskulder                           |        | 572 805           | 631 061           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 17 639            | 17 620            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 10 536            | 1 950             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 010 680         | 916 569           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>23 932 165</b> | <b>9 537 850</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>51 165 064</b> | <b>52 260 749</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>63 196 931</b> | <b>63 933 955</b> |

## KASSAFLÖDEANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 1 135 563                | 961 910                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 666 027                | 1 765 696                |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
|   | <u>2 801 590</u>         | <u>2 727 606</u>         |
| Erhållen ränta  | 1 961                    | 2 311                    |
| Erlagd ränta  | -762 905                 | -651 613                 |
| Betald inkomstskatt   | 0                        | 0                        |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>2 040 646</u>         | <u>2 078 304</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -50 864                  | -269 534                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 23 919                   | 86 372                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>2 013 701</b>         | <b>1 895 141</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -95 000                  | -188 030                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | 0                        | 0                        |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-95 000</b>           | <b>-188 030</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -1 140 145               | -3 808 500               |
| Inbetalda insatser  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-1 140 145</b>        | <b>-3 808 500</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>778 556</b>           | <b>-2 101 389</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 1 658 594                | 3 759 983                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>2 437 150</u>         | <u>1 658 594</u>         |
|   | <b>778 556</b>           | <b>-2 101 389</b>        |

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 20 - 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.

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

|   |           |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 2 023 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.

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                   |                   |
| Årsavgifter bostäder*                    | 6 602 831         | 5 778 888         |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 277 810           | 275 780           |
| Hysesintäkt övrigt                       | 3 550             | 2 300             |
| Konsumtionsavgift el                     | 0                 | 317 355           |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 0                 | 192 000           |
| Intäkt andrahandsupplåtelse              | 9 650             | 6 448             |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 12 603            | 19 325            |
| Övriga fakturerade kostnader             | 2 467             | 2 603             |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 4 190             | 4 886             |
|  | <b>6 913 101</b>  | <b>6 599 585</b>  |

\*Värme, vatten och kabel-Tv ingår. 2023 ingår el med 400 907 kr och bredband med 192 000 kr.

|                                     |                |          |
|-------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> |                |          |
| Elstöd                              | 328 041        | 0        |
|                                     | <b>328 041</b> | <b>0</b> |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b> |                   |                   |
| Reparationer                 | -237 573          | -98 904           |
| El                           | -658 654          | -466 635          |
| Uppvärmning                  | -1 053 226        | -941 716          |
| Vatten                       | -406 531          | -406 019          |
| Renhållning                  | -177 410          | -166 624          |
| TV, bredband, iptelefoni     | -328 320          | -309 647          |
| Obligatoriska besiktningar   | -3 563            | -3 625            |
| Serviceavtal                 | -40 329           | -36 516           |
| Fastighetsskötsel            | -486 286          | -482 830          |
| Försäkringar                 | -100 634          | -95 468           |
| Fastighetsskatt              | -213 942          | -204 982          |
| Övriga driftskostnader       | -6 162            | -9 552            |
|                              | <b>-3 712 629</b> | <b>-3 222 518</b> |

|                                    |                 |          |
|------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b> |                 |          |
| Underhåll balkonger                | -114 997        | 0        |
|                                    | <b>-114 997</b> | <b>0</b> |

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                 |                 |
| Externt revisionsarvode                       | -13 675         | -12 950         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -290 761        | -267 488        |
| Kostnader andrahandsupplåtelse                | -789            | -483            |
| Kostnader överlåtelse och pant                | -16 434         | -19 281         |
| Föreningsverksamhet                           | -8 749          | -15 569         |
| Kontorsutrustning och -material               | -3 069          | -2 300          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -18 830         | -22 403         |
| Konsulter                                     | 0               | -54 188         |
| Förbrukningsinventarier                       | -4 113          | -16 743         |
| Medlemsavgifter HSB                           | -51 340         | -47 176         |
| Stämma och styrelse                           | -19 138         | -18 445         |
|   | <b>-426 896</b> | <b>-477 026</b> |

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                   |                   |
| Medelantal anställda                       | <1                | <1                |
| Arvode till styrelsen                      | -115 000          | -115 600          |
| Löner för anställda                        | -10 200           | -1 500            |
| Vicevärdsarvode                            | -20 004           | -20 004           |
| Övriga arvoden                             | -4 000            | -2 000            |
| Revisionsarvode                            | -3 500            | -3 500            |
| Sociala avgifter                           | -32 326           | -29 831           |
|  | <b>-185 030</b>   | <b>-172 435</b>   |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                   |                   |
| Byggnader                                  | -1 519 654        | -1 619 323        |
| Markanläggningar                           | -135 536          | -135 536          |
| Installationer och inventarier             | -10 837           | -10 837           |
|  | <b>-1 666 027</b> | <b>-1 765 696</b> |

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 72 859 765        | 72 859 765        |
| Årets investering byggnader                     | 95 000            | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 677 500           | 677 500           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 2 652 840         | 2 464 810         |
| Årets investering markanläggning                | 0                 | 188 030           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>76 285 105</b> | <b>76 190 105</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -12 698 038        | -11 078 715        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 519 654         | -1 619 323         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -1 899 944         | -1 764 408         |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -135 536           | -135 536           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-16 253 172</b> | <b>-14 597 982</b> |

**Utgående redovisat värde**

60 031 933 61 592 123

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 58 737 073 | 60 161 727 |
| Redovisade värden mark             | 677 500    | 677 500    |
| Redovisade värden markanläggningar | 617 360    | 752 896    |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1973    | 66 000 000        | 20 800 000        | 86 800 000        | 86 800 000        |
| Lokaler           | 1973    | 596 000           | 459 000           | 1 055 000         | 1 055 000         |
|                   |         | <b>66 596 000</b> | <b>21 259 000</b> | <b>87 855 000</b> | <b>87 855 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 58 365 000        | 58 365 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>58 365 000</b> | <b>58 365 000</b> |

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 183 031 183 031  
Utgående anskaffningsvärden 183 031 183 031

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| Ingående avskrivningar | -172 194 | -161 357 |
| Årets avskrivningar    | -10 837  | -10 837  |
| Utgående avskrivningar | -183 031 | -172 194 |

**Utgående redovisat värde**

0 10 837

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år för inventarier och under tio år för installationer..

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |



2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |                |               |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto                    | 268 989        | 9 544         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 47 008         | 47 008        |
|                                | <b>315 997</b> | <b>56 552</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                              | 105 393        | 100 634        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 82 080         | 82 080         |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten                   | 143 198        | 127 625        |
| Upplupna ränteintäkter                              | 4 583          | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 74 788         | 303 594        |
|   | <b>410 042</b> | <b>613 933</b> |

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |          |
|---------------------|-----------|------------|------------------|----------|
| Placering HSB 3 mån | 3,00%     | 2024-02-06 | 1 000 000        | 0        |
|                     |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>0</b> |

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut    | Räntebärande | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB |              | 1,29%     | 2024-03-30 | 14 800 000        | 320 000              |
| Stadshypotek AB |              | 4,84%     | 2024-05-02 | 1 433 523         | 30 000               |
| Stadshypotek AB |              | 4,82%     | 2024-06-01 | 3 292 755         | 66 860               |
| Stadshypotek AB |              | 4,82%     | 2024-06-01 | 2 031 000         | 40 000               |
| Stadshypotek AB |              | 0,91%     | 2025-07-30 | 14 960 000        | 320 000              |
| Stadshypotek AB |              | 1,14%     | 2026-03-01 | 4 122 899         | 80 000               |
| Stadshypotek AB |              | 1,49%     | 2027-12-01 | 8 840 000         | 290 000              |
|                 |              |           |            | <b>49 480 177</b> | <b>1 146 860</b>     |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 232 899

Nästa års amortering av långfristig skuld 690 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 21 557 278  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 247 278**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,68%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 587 440  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 745 877  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 73 228        | 74 480        |
| Uttag          | 0             | -1 253        |
|                | <b>73 228</b> | <b>73 228</b> |

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 17 637        | 17 617        |
| Slutskatteskuld föregående år | 2             | 3             |
|                               | <b>17 639</b> | <b>17 620</b> |

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|--|------------------|----------------|
| <b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                  |                |
| Personalens källskatt                                      | 500              | 500            |
| Arbetsgivaravgifter  | 170              | 170            |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 9 866            | 1 280          |
|  | <b>10 536</b>    | <b>1 950</b>   |
| <b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 88 500           | 80 500         |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 27 807           | 25 293         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 242 834          | 199 583        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 59 858           | 39 317         |
| Upplupen revision  | 13 500           | 12 700         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 574 669          | 555 813        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 3 512            | 3 363          |
|  | <b>1 010 680</b> | <b>916 569</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Elisabeth Larsson

.....  
Annica Fors

.....  
Daniel Lasson

.....  
Amela Kosovic

.....  
Victor Adelgren

.....  
Åsa Wickström

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

Magnus Schön  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöbol i Växjö, org.nr. 729500-5214

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöbol 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöbol 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Magnus Schön  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ELISABETH LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:06:55



**AMELA KOSOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:17:43



**ÅSA WICKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 15:20:38



**DANIEL LASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 12:57:30



**VICTOR ADELGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:50:35



**ANNICA FORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:37:20



**MAGNUS SCHÖN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:23:40



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:18:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MAGNUS SCHÖN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:21:59



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:18:05



# 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.