



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gulsporren i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gulsporren i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769606-3333 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gulsporren 13		2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår ej 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 ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 074
Totalt 12 objekt		1 074

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Växjö Gulspörren GA:3	G:A	111111-1112	1 / 3	Väg
Växjö Gulspörren GA:2	G:A	111111-1112		Bil-, Gång och cykelvägar fram till kommunal gata, Sophanteringsbyggnad, Gräsytor, Planteringsytor, Stenmur m fl trädgårdsanläggningar, Gästparkeringsplatser, Gemensam kanalisation för teletekniska anläggningar(t ex kable-tv, Bredband, Rikstelefon)
Växjö Gulspörren S:1	Samfällighet	717904-4743	1/2	Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Knutsson	Ordförande	2020-06-10	2023-06-30
Emil Nilsson	Ordförande	2023-06-30	
Emil Nilsson	Ledamot	2022-06-20	
Lena Ravelli	Ledamot	2020-06-10	
Håkan Björk	Ledamot	2019-06-03	
Alexandra Ahlén	HSB Ledamot	2017-05-11	
Mikael Willhammar	Suppleant	2023-06-30	
Daniel Lindberg	Suppleant	2022-06-20	2023-06-30
Lydia Nilsson	Suppleant	2022-06-20	2023-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Ravelli och Håkan Björk samt suppleant Mikael Willhammar.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Björk och Emil Nilsson.

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

Valberedning har varit: Anita Knutsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +14,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 den 2023-09-13.

Vi har under året bytt armaturer på fastigheterna och även utfört en OVK besiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte av ventilationsfläktar
2015	OVK besiktning
2016	Byte av träspaljeer entréerna hus 95 och 97
2019	Målning av samtliga fasader
2019	Energideklaration
2023	Byte av utomhusbelysning (armaturer)
2023	OVK besiktning

Som medlemsaktivitet har vi under året arrangerat två städdagar, en på våren och en på hösten.

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

Årtal	Ändamål
2024	Inoljning av trappor, spaljeer, trädäck och balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	257	345	351	416	378
Skuldsättning, kr/kvm	6 201	6 783	6 900	7 016	7 132
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 201	6 783	6 900	7 016	7 132
Räntekänslighet, %	7	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	142	137	139	131	132
Årsavgifter, kr/kvm	877	767	766	823	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	877	767	771	829	827
Nettoomsättning, tkr	942	824	828	890	888
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	133	139	214	-186
Soliditet, %	53	51	50	49	48

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.

El ingår inte i årsavgiften.

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	5 907 000	0	0	5 907 000
Underhållsfond, kr	1 071 790	0	101 654	1 173 444
S:a bundet eget kapital, kr	6 978 790	0	101 654	7 080 444
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	530 838	132 614	-101 654	561 798
Årets resultat, kr	132 614	-132 614	31 669	31 669
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	663 452	0	-69 985	593 467
S:a eget kapital, kr	7 642 242	0	31 669	7 673 911

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 346 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	663 452
Årets resultat, kr	31 669
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 346
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	593 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	593 467

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	942 389	823 896
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		942 389	823 896
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-333 445	-228 893
Underhåll enligt plan	Not 4	-6 346	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 860	-105 418
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-237 534	-237 534
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-698 185	-571 846
RÖRELSERESULTAT		244 204	252 051
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 166	6 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 701	-125 795
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-212 535	-119 437
ÅRETS RESULTAT		31 669	132 614

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 506 322	12 743 856
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 506 322	12 743 856
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 506 822	12 744 356
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 009 356	1 277 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 357	919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	51 213	39 060
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 061 926	1 317 077
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 061 926	2 317 077
SUMMA TILLGÅNGAR		14 568 748	15 061 433

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 907 000	5 907 000
Fond för yttre underhåll		1 173 444	1 071 790
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 080 444	6 978 790
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		561 798	530 838
Årets resultat		31 669	132 614
<i>Summa fritt eget kapital</i>		593 466	663 452
Summa eget kapital		7 673 910	7 642 242
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 935 389	4 628 027
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 935 389	4 628 027
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 724 774	2 657 136
Leverantörsskulder		108 590	15 893
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 685	1 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	124 400	116 450
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 959 449	2 791 164
Summa skulder		6 894 838	7 419 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 568 748	15 061 433

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	244 204	252 051
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	237 534	237 534
	<u>481 738</u>	<u>489 585</u>
Erhållen ränta	12 697	6 085
Erlagd ränta	-220 083	-114 479
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>274 352</u>	<u>381 191</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 122	-229
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	93 029	-21 777
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>357 258</u>	<u>359 184</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-625 000	-125 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-625 000</u>	<u>-125 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-267 742	234 184
Likvida medel vid årets början	2 277 098	2 042 914
Likvida medel vid årets slut	<u>2 009 356</u>	<u>2 277 098</u>
	-267 742	234 184

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: 25 - 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	429 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*	941 424	822 204
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	966	1 691
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	1
	<u>942 389</u>	<u>823 896</u>
*lårsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-73 503	-504
El	-5 301	-8 185
Uppvärmning	-97 976	-87 996
Vatten	-49 010	-50 774
Renhållning	-115	0
Serviceavtal	-4 625	-4 500
Förvaltningskostnader	-62 476	-37 326
Försäkringar	-14 641	-13 941
Fastighetsskatt	-24 818	-24 818
Övriga driftskostnader	-980	-849
	<u>-333 445</u>	<u>-228 893</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll ytterbelysning	-6 346	0
	<u>-6 346</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 900	-9 400
Övriga förvaltningskostnader	-33 873	-31 738
Kostnader överlåtelse och panter	0	-2 656
Föreningsverksamhet	-199	-536
Kontorsutrustning och -material	0	-120
Medlemsavgifter HSB	-9 928	-9 128
Samfällighets- och gemensamanläggning	-66 960	-51 840
	<u>-120 860</u>	<u>-105 418</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-237 534	-237 534
	<u>-237 534</u>	<u>-237 534</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2120

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 424 230

15 424 230

Ingående anskaffningsvärde mark

850 000

850 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 274 230****16 274 230****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 530 374

-3 292 840

Årets avskrivningar byggnader

-237 534

-237 534

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 767 908****-3 530 374****Utgående redovisat värde****12 506 322****12 743 856**

Redovisade värden byggnader

11 656 322

11 893 856

Redovisade värden mark

850 000

850 000

Fastighetsbeteckning: Gulspörren 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2001	14 400 000	3 861 000	18 261 000	18 261 000
Lokaler	2001	399 000	260 000	659 000	659 000
		14 799 000	4 121 000	18 920 000	18 920 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

10 143 000

10 143 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**10 143 000****10 143 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 357

919

1 357**919****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

15 853

14 641

Upplupna ränteutgifter

4 000

1 531

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 360

22 888

51 213**39 060****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 6 mån

3,20%

2024-05-01

500 000

500 000

Placering HSB 6 mån

3,20%

2024-06-01

500 000

Placering HSB 12 mån

0

500 000

1 000 000**1 000 000**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,42%	2026-12-30	2 003 253	50 000
Stadshypotek AB		4,01%	2024-10-30	2 624 774	25 000
Stadshypotek AB		4,77%	2025-10-30	2 032 136	50 000
				6 660 163	125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 935 389**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 624 774

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 724 774**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,46%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 500 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 035 163

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 685	1 685
	1 685	1 685

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 760	14 777
Upplupna räntekostnader	33 159	25 541
Upplupen revision	9 800	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	70 681	66 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	334
	124 400	116 450

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexandra Ahlén

.....
Emil Nilsson

.....
Håkan Björk

.....
Lena Ravelli

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

Monica Ravelli
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gulsporren i Växjö , org.nr. 769606-3333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gulsporren i Växjö för räkenskapsåret 2023.

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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gulsporrén i Växjö för räkenskapsåret 2023 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Ravelli
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

EMIL NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:54:51



HÅKAN BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:31:06



LENA RAVELLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:43:37



ALEXANDRA AHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:40:44



MONICA RAVELLI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:20:16



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:33:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MONICA RAVELLI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:18:47



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:33:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.