



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Strandsnäckan i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Strandsnäckan i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9724 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 844
Totalt 25 objekt		2 844

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

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Kollind, Mats Johansson och Åsa Jonsson.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mats Kollind, Marie Persson, Mats Johansson och Martin Menne.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 2023-08-22.

Föreningens resultat visar en förlust med 433 tkr, med anledning av höjda räntekostnader. Det påverkar inte föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen planerar dessutom att höja årsavgifter ytterligare under 2024, förutom höjningen som redan är registrerad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2020	Se tidigare verksamhetsberättelse
2021	Omfattande ombyggnad av våra yttertak. Byte av takpannor och underlag på fastighetens tak, målning, plåtarbete, tilläggsisolering m.m. Ekonomisk slutuppgörelse träffades 2022-11-23. Installation av magnetitfilter.
2022	Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat samt målning av förrådsdörrar.
2023	Fortsatt byte av ventilationsaggregat. Reparation av läckage på vattenledning.

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

Årtal	Ändamål
2024	Slutförande av utbyte av ventilationsaggregat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	64	201	260	274	262
Skuldsättning, kr/kvm	8 761	8 840	8 609	8 227	8 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 761	8 840	8 609	8 227	8 377
Räntekänslighet, %	12	13	13	12	13
Energikostnad, kr/kvm	121	117	119	110	113
Årsavgifter, kr/kvm	749	700	686	666	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	750	700	687	666	668
Nettoomsättning, tkr	2 134	1 991	1 954	1 895	1 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-434	-43	251	308	98
Soliditet, %	24	24	25	16	25

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.

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	3 412 998	0	0	3 412 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 448 098	0	18 100	1 466 198
S:a bundet eget kapital, kr	4 861 096	0	18 100	4 879 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 595 717	-43 316	-18 100	3 534 301
Årets resultat, kr	-43 316	43 316	-433 851	-433 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 552 401	0	-451 951	3 100 450
S:a eget kapital, kr	8 413 497	0	-433 851	7 979 646

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 37 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 900 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 552 401
Årets resultat, kr	-433 851
Reservation till underhållsfond, kr	-37 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 100 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 100 450

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	2 134 220	1 990 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 305	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 141 525	1 990 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-845 743	-794 949
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 900	-14 400
Övriga externa kostnader	Not 6	-119 813	-106 516
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 494	-86 757
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-596 138	-599 189
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 666 088	-1 601 812
RÖRELSERESULTAT		475 437	388 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		202	-4 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 940	-427 874
Övriga finansiella poster	Not 9	-549	-240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-909 287	-432 138
ÅRETS RESULTAT		-433 851	-43 316

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	32 545 888	32 953 838
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	18 469	0
Särskilda fordringar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 564 357</u>	<u>32 953 838</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 14	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 564 857</u>	<u>32 954 338</u>
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Kundfordringar		0	0
Avräkningskonto HSB		841 472	2 429 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	15 079	7 574
		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	69 488	65 266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>926 039</u>	<u>2 502 810</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 521	4 683
Bank	Not 18	0	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 521</u>	<u>4 683</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>927 560</u>	<u>2 507 493</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 492 417</u>	<u>35 461 831</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 412 998	3 412 998
Upplåtelseavgifter		0	0
Kapitaltillskott		0	0
Uppskrivningsfond		0	0
Fond för yttre underhåll		1 466 198	1 448 098
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 879 196	4 861 096
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 534 301	3 595 717
Årets resultat		-433 851	-43 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 100 451	3 552 401
Summa eget kapital		7 979 647	8 413 497
Obeskattade reserver	Not 19	0	0
Avsättningar		0	0
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	9 718 546	9 768 546
Övriga långfristiga skulder	Not 21	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 718 546	9 768 546
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 196 576	15 371 576
Medlemmarnas inre fond	Not 22	0	0
Leverantörsskulder		106 059	1 540 451
Aktuell skatteskuld	Not 23	19 089	18 938
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	1 129	1 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	471 372	347 369
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 794 225	17 279 788
Summa skulder		25 512 771	27 048 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 492 417	35 461 831

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	475 437	388 822
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	596 138	599 189
	<u>1 071 575</u>	<u>988 011</u>
Erhållen ränta	202	10
Erlagd ränta	-802 899	-377 015
Övriga poster	-549	-240
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>268 328</u>	<u>610 766</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 727	65
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 416 604	1 401 421
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-1 160 003</u>	<u>2 012 252</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-206 657	-1 614 494
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-206 657</u>	<u>-1 614 494</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-225 000	656 250
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-225 000</u>	<u>656 250</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 591 660	1 054 008
Likvida medel vid årets början	2 434 653	1 380 645
Likvida medel vid årets slut	<u>842 993</u>	<u>2 434 653</u>
	-1 591 660	1 054 008

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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 750 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	2 129 496	1 990 152
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 726	483
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-1
	2 134 220	1 990 634
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	7 305	0
	7 305	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 796	-12 716
El	-23 583	-31 317
Uppvärmning	-244 725	-220 991
Vatten	-76 581	-79 908
Renhållning	-47 263	-43 468
TV, bredband, iptelefoni	-50 284	-50 251
Serviceavtal	0	-850
Förvaltningskostnader	-66 013	-61 480
Försäkringar	-28 052	-26 402
Fastighetsskatt	-232 175	-221 850
Övriga driftskostnader	-41 270	-45 717
	-845 743	-794 949
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-18 900	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-14 400
	-18 900	-14 400
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-9 175
Övriga förvaltningskostnader	-75 954	-68 319
Kostnader överlåtelse och panter	-5 828	-483
Föreningsverksamhet	-5 505	-3 817
Kontorsutrustning och -material	-2 145	-2 618
Förbrukningsinventarier	-2 413	-3 317
Medlemsavgifter HSB	-14 569	-13 392
Stämma och styrelse	-1 700	-5 395
	-119 813	-106 516
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-42 506	-42 900
Löner för anställda	0	-6 250
Vicevärdsarvode	-32 576	-28 921
Övriga arvoden	1 000	-100
Övriga personalkostnader	-268	-242
Revisionsarvode	-661	-50
Sociala avgifter	-10 483	-8 294
	-85 494	-86 757

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-596 138	-599 189
	-596 138	-599 189
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-549	-240
	-549	-240

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 131 323	33 339 037
Omklassificering	0	0
Årets utrangering tak	0	-288 425
Årets investering byggnader	0	3 859 023
Årets investering ventilaton	188 188	221 688
Ingående anskaffningsvärde mark	1 372 716	1 372 716
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
Årets investering markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 692 227	38 504 039

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 550 201	-5 239 437
Årets utrangering tak	0	288 425
Årets avskrivningar byggnader	-596 138	-599 189
Ingående avskrivningar markanläggningar	0	0
Årets avskrivningar markanläggningar	0	0
Avskrivning byggnad utöver plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 146 339	-5 550 201

Nedskrivning byggnader	0	0
Uppskrivning byggnader	0	0
Uppskrivning mark	0	0

Utgående redovisat värde 32 545 888 32 953 838

Redovisade värden byggnader	31 173 172	31 359 434
Redovisade värden mark	1 372 716	1 372 716
Redovisade värden markanläggningar	0	0

Fastighetsbeteckning: Strandsnäckan 3

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

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 491 000	30 491 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 491 000	30 491 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärden	0	0

Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Årets försäljning, utrangering	0	0

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 466 217
Pågående arbete solceller	18 469	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-2 466 217
Utgående värde pågående nyanläggningar	18 469	0
Pågående nyanläggningar avser solceller.		
Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	0	0
	500	500
Not 14 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Speciella vad	0	0
	0	0
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	15 079	7 574
Övrig skattefordran	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	15 079	7 574

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	30 921	28 052
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	0
Förutbetalad administration	0	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 567	37 214
	69 488	65 266

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	0
Placering HSB 6 mån			0	0
Placering HSB 12 mån			0	0
Specia vad			0	0
			0	0

Not 18 BANK

Specia vilken bank	0	0
	0	0

0 EGET KAPITAL**Not 19 OBESKATTADE RESERVER**

Periodiseringsfond	2018	0	0
Periodiseringsfond	2019	0	0
Periodiseringsfond	2020	0	0
Periodiseringsfond	2021	0	0
Periodiseringsfond	2022	0	0
Periodiseringsfond	2023	0	0
Periodiseringsfond		0	0
Övriga obeskattade reserver		0	0
		0	0

Not 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		4,609%	2024-08-19	7 595 954	100 000
Nordea Hypotek AB		2,89%	2026-05-20	9 768 546	50 000
Stadshypotek AB		5,00%	2024-01-02	7 550 622	100 000
				24 915 122	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 718 546**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 15 146 576
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 196 576**

	2023-12-31	2022-12-31
Genomsnittsräntan vid årets utgång		4,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		23 665 122
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Specia	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 22 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	0	0
Avsättning	0	0
Uttag	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 23 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	19 087	18 936
Slutskatteskuld föregående år	2	2
Underskott skattekonto	0	0
	<u>19 089</u>	<u>18 938</u>
Not 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	0
Personalens källskatt	842	774
Arbetsgivaravgifter	287	264
Övriga kortfristiga skulder	0	416
	<u>1 129</u>	<u>1 454</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	44 933	40 050
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	9 678	9 572
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 309	38 150
Upplupna räntekostnader	166 436	60 395
Upplupen revision	11 500	10 800
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	184 841	177 458
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 675	10 944
	471 372	347 369

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Birgitta Andersson

.....
Marie Persson

.....
Martin Menne

.....
Mats Johansson

.....
Mats Kollind

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Lars Lundström
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Lundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS KOLLIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:49:25



BIRGITTA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:30:31



MARTIN MENNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:34:51



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:25:29



MARIE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:25:13



LARS LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:17:20



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:12:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 11:19:00



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:12:28



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.