



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Planeten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Planeten med säte i Växjö org.nr. 769621-5230 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan i Växjö kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Metis 1 | | 2013 |
| Pandora 1 | | 2013 |
| Totalt 2 objekt | | |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen INGÅR EJ styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 19 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1502 |
| Totalt 19 objekt | | 1502 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Göran Lundell | Ordförande | 2019-05-29 | |
| Jan Törnkvist | Ledamot | 2023-02-23 | |
| Jan Törnkvist | Suppleant | 2021-08-25 | 2023-02-23 |
| Andreas Gröön | Ledamot | 2019-05-29 | |
| Daniel Jönsson | Ledamot | 2021-05-05 | |
| Filip Johansson | Ledamot | 2021-05-05 | |
| Philip Törner | Ledamot | 2021-05-05 | 2023-02-23 |
| Rose-Marie Gullberg | Suppleant | 2023-08-22 | |
| Pål Harsten | Suppleant | 2023-08-22 | |
| Linda Svensson | Suppleant | 2021-05-05 | 2023-02-23 |
| Andreas Svensson | Suppleant | 2023-02-23 | 2023-08-16 |
| Stina Hake | Suppleant | 2021-05-05 | 2023-08-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande Göran Lundell, styrelseledamöter Andreas Gröön och Jan Thörnkvist samt suppleanter Pål Harsten och Rose-Marie Gullberg.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda möten.

Firman tecknas två i förening av Göran Lundell och Daniel Jönsson.

Revisorer har varit: auktoriserad revisor Helena Fälton Björkman från Advice Revision i Växjö AB.

Valberedning har varit: Linda Svensson (sammankallande) och Madeleine Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +10,2%.

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 2023-05-06.

Under året har de sista insatserna enligt underhållsplanen verkställts.

Omsättning av lån medförde högre ränta och därmed också avgiftshöjning.

Överlikviditeten reducerades genom placering av medel på räntekonto.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2019 | Enskild mätning av vatten och värme genom särskilt tioårsavtal med VEAB |
| 2021 | Ombyggnation av samtliga fyra balkonger |
| 2022 | Tvättning och ommålning av samtliga småhus och våningshus inkluderande förråd, carport och miljörum. Målning av dörrar och fönster inklusive entrédörrar vid behov |
| 2022 | Tillbyggnad av verktygsbod i anslutning till förrådslänga |
| 2022 | Klippning av samtliga häckar |
| 2023 | Kompletterande arbeten i samband med ommålning av småhus och våningshus. |
| 2023 | Inköp av basketställning, hoppställning och gungor. Inköp av trädgårdsredskap inkl. gräsklippare. |

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

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2024 | Ytbehandling av samtliga tak samt montering av halkskydd på våningshusens trärappor. |

Föreningstämman hölls i "Grönan", dvs det grönområde, som ligger mellan småhusen vid Nebulosavägen och Jupitervägen. Fixardag hölls i samband med föreningsstämman. Rensning och tuktning av grönytor. Genom inköp av trädgårdsredskap och schemalagd gräsklippning reduceraskostnaden för fastighetsskötsel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 352 | 1 009 | 274 | 383 | 350 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 879 | 11 951 | 12 024 | 12 097 | 12 170 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 879 | 11 951 | 12 024 | 12 097 | 12 170 |
| Räntekänslighet, % | 14 | 16 | 17 | 17 | 17 |
| Energikostnad, kr/kvm | 29 | 46 | 42 | 27 | 48 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 785 | 747 | 712 | 693 | 705 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 99 | 43 | 95 | 98 | 97 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 792 | 1 720 | 753 | 710 | 729 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 186 | 1 127 | 1 130 | 1 066 | 1 094 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 241 | -350 | -99 | 256 | 238 |
| Soliditet, % | 59 | 56 | 57 | 57 | 56 |

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 | 23 155 000 | 0 | 0 | 23 155 000 |
| Underhållsfond, kr | 0 | 0 | 387 000 | 387 000 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 23 155 000 | 0 | 387 000 | 23 542 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 516 017 | -350 442 | -387 000 | -221 425 |
| Årets resultat, kr | -350 442 | 350 442 | 240 684 | 240 684 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 165 575 | 0 | -146 316 | 19 259 |
| S:a eget kapital, kr | 23 320 575 | 0 | 240 684 | 23 561 259 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 387 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|---------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 165 575 |
| Årets resultat, kr | 240 684 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -387 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 19 259 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 19 259 |

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 | 1 185 954 | 1 126 744 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 285 | 1 457 000 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 190 239 | 2 583 744 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -332 245 | -2 076 538 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -76 132 | -125 239 |
| Personalkostnader | Not 6 | -34 677 | -19 124 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -287 616 | -287 616 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -730 669 | -2 508 517 |
| RÖRELSERESULTAT | | 459 570 | 75 227 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 14 525 | 11 710 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -233 410 | -164 650 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -218 886 | -152 940 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 240 684 | -77 713 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 240 684 | -77 713 |
| Skatt på årets resultat | Not 8 | 0 | -272 729 |
| ÅRETS RESULTAT | | 240 684 | -350 442 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 38 695 289 | 38 982 905 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>38 695 289</u> | <u>38 982 905</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>38 695 289</u> | <u>38 982 905</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 5 329 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 838 928 | 362 770 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 16 279 | 19 666 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>860 536</u> | <u>382 436</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 500 000 | 2 000 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | <u>500 000</u> | <u>2 000 000</u> |
| Kassa och bank | Not 13 | 0 | 311 049 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>0</u> | <u>311 049</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 360 536</u> | <u>2 693 485</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>40 055 825</u> | <u>41 676 390</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 155 000 | 23 155 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 387 000 | 0 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>23 542 000</u> | <u>23 155 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -221 425 | 516 017 |
| Årets resultat | | 240 684 | -350 442 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>19 259</u> | <u>165 575</u> |
| Summa eget kapital | | <u>23 561 259</u> | <u>23 320 575</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>12 676 325</u> | <u>12 736 325</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>12 676 325</u> | <u>12 736 325</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 3 663 425 | 5 213 425 |
| Leverantörsskulder | | 26 242 | 284 777 |
| Skatteskulder | | 0 | 4 441 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | <u>128 574</u> | <u>116 847</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>3 818 241</u> | <u>5 619 490</u> |
| Summa skulder | | <u>16 494 566</u> | <u>18 355 815</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>40 055 825</u> | <u>41 676 390</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 459 570 | 75 227 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 287 616 | 287 616 |
| Vinst vid försäljning av fastigheten Pandora 3 | 0 | -1 457 000 |
| | <u>747 186</u> | <u>-1 094 157</u> |
| Erhållen ränta | 17 512 | 4 487 |
| Erlagd ränta | -229 943 | -164 667 |
| Betald inkomstskatt | 0 | -272 729 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>534 754</u> | <u>-1 527 066</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -143 751 | -2 633 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -254 716 | 226 021 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>136 287</u> | <u>-1 303 678</u> |
| Försäljning av fastigheten Pandora 3 | 0 | 2 100 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRSÄLJNINGEN | <u>0</u> | <u>2 100 000</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 610 000 | -110 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-1 610 000</u> | <u>-110 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -1 473 713 | 686 322 |
| Likvida medel vid årets början | 2 673 806 | 1 987 484 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>1 200 092</u> | <u>2 673 806</u> |
| | -1 473 713 | 686 322 |

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 179 390 | 1 122 396 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 6 564 | 4 348 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 0 | 0 |
| | <u>1 185 954</u> | <u>1 126 744</u> |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Vinst vid försäljning av mark | | 1 457 000 |
| Elstöd | 4 285 | 0 |
| | <u>4 285</u> | <u>1 457 000</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -16 317 | -83 224 |
| El | -24 275 | -36 506 |
| Vatten | -19 159 | -32 810 |
| Renhållning | -65 398 | -62 208 |
| Serviceavtal | -44 927 | -37 776 |
| Förvaltningskostnader | -131 757 | -202 919 |
| Försäkringar | -24 357 | -22 357 |
| Fastighetsskatt | 0 | -9 180 |
| Periodiskt underhåll | 0 | -1 578 766 |
| Övriga driftskostnader | -6 055 | 10 793 |
| | <u>-332 245</u> | <u>-2 076 538</u> |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -152 275 |
| Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -1 426 491 |
| | <u>0</u> | <u>-1 578 766</u> |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 875 | -12 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -37 853 | -33 714 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -7 772 | -4 346 |
| Föreningsverksamhet | -13 100 | -4 500 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -1 696 | -1 999 |
| Konsulter | 0 | -67 930 |
| Stämman och styrelse | -2 836 | 0 |
| | <u>-76 132</u> | <u>-125 239</u> |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | <1 | <1 |
| Arvode till styrelsen | -24 000 | -15 998 |
| Löner för anställda | -4 000 | 0 |
| Sociala avgifter | -6 677 | -3 126 |
| | <u>-34 677</u> | <u>-19 124</u> |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -287 616 | -287 616 |
| | <u>-287 616</u> | <u>-287 616</u> |
| Not 8 INKOMSTSKATT | | |
| Inkomstskatt vid försäljning av mark | 0 | -272 729 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 34 514 453 | 34 514 453 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 7 057 000 | 7 700 000 |
| Årets försäljning, utrangering mark | 0 | -643 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 571 453 | 41 571 453 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -2 588 548 | -2 300 932 |
| Årets avskrivningar byggnader | -287 616 | -287 616 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 876 164 | -2 588 548 |

Utgående redovisat värde

38 695 289 38 982 905

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 31 638 289 | 31 925 905 |
| Redovisade värden mark | 7 057 000 | 7 700 000 |

Fastighetsbeteckning: Metis 1, Pandora 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 2013 | 2 491 000 | 1 545 000 | 4 036 000 | 4 036 000 |
| Bostäder hyreshus | 2013 | 5 200 000 | 1 036 000 | 6 236 000 | 6 236 000 |
| Bostäder småhus | 2013 | 10 945 000 | 6 457 000 | 17 402 000 | 17 402 000 |
| Bostäder hyreshus | 2013 | 5 200 000 | 1 036 000 | 6 236 000 | 6 236 000 |
| | | 23 836 000 | 10 074 000 | 33 910 000 | 33 910 000 |

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 19 100 000 | 19 100 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 19 100 000 | 19 100 000 |

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| Avräkning HSB | 700 092 | 362 756 |
| Skattekonto | 6 379 | 14 |
| Övriga fordringar | 132 457 | 0 |
| | 838 928 | 362 770 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 4 119 | 3 762 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 236 | 7 223 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 924 | 8 681 |
| | 16 279 | 19 666 |

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|----------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Placering HSB 6 mån | 2,50% | 2024-02-29 | 500 000 | 1 000 000 |
| Placering HSB 12 mån | | | 0 | 1 000 000 |
| | | | 500 000 | 2 000 000 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|------------|----------------|
| Not 13 KASSA OCH BANK | | |
| SBAB | 0 | 311 049 |
| | <u>0</u> | <u>311 049</u> |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SEB | 0,88% | 2026-07-28 | 12 736 325 | 60 000 |
| SEB | 5,23% | 2024-06-28 | 3 603 425 | 50 000 |
| | | | 16 339 750 | 110 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 12 676 325 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 60 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | <u>3 603 425</u> |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 3 663 425 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,84% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 440 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 15 789 750 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | Nej |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 7 468 | 25 235 |
| Upplupna räntekostnader | 5 858 | 2 391 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 97 703 | 89 221 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 545 | 0 |
| | <u>128 574</u> | <u>116 847</u> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Göran Lundell

.....
Daniel Jönsson

.....
Filip Johansson

.....
Andreas Gröön

.....
Jan Törnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor
Advice Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Planeten i Växjö, org. nr 769621-5230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Planeten i Växjö för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 en del av revisionen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Planeten i Växjö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inefattar 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Planeten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN LUNDELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:38:35



ANDREAS GRÖÖN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 16:51:54



FILIP JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:03:18



DANIEL JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:52:41



JAN TÖRNKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:14:36



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:45:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Planeten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:44:58



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.