



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769609-9808 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valthornet 1		2004
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 716
Totalt 24 objekt		1 716

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Jalkeskog	Ordförande	2019-10-02	
Rolf Nicklasson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2017-04-01	
Katharina Edvardsson Nilsson	Ledamot	2021-06-26	
Jörgen Andersson	Ledamot	2020-06-30	
Anders Glaad	Ledamot	2022-05-26	
Laila Inga-Brit Johansson	Suppleant	2023-05-24	
Cassandra Johansson	Suppleant	2021-06-26	2023-05-24
Adam Svensson	Suppleant	2022-05-26	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Jalkeskog , Anders Glaad , Katharina Edvardsson Nilsson , Jörgen Andersson samt suppleant Adam Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Katharina Edvardsson Nilsson, Helena Jalkeskog, Jörgen Andersson och Anders Glaad, två i förening.

Revisorer har varit: Anna Ryd med Nils Thomas Nyman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lilian Trulsson (sammankallande) och Mayvor Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +11% 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 2022-03-28.

Föreningen har haft 2 st städdagar under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Målning av förråd och miljöhus.
2016	Målning av ytterdörr.
2018	Målning av miljöhus.
2019	OVK-besiktning.
2019	Energideklaration.
2020	Ommålning av fasader, förråd och miljöhus.
2022	Takrengöring av alla hustak
2022	Fiberinstallation till alla 24 lägenheter.
2022	Installation av 24 st. laddstolpar.

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

Byte av kryddhyllefläktar och spiskåpor och renovering av trallgolv och balkongräcken på fram och baksida på övre plan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemm.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	344	363	361	378	253
Skuldsättning, kr/kvm	5 568	5 757	5 945	6 134	6 322
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 568	5 757	5 945	6 134	6 322
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	189	171	168	158	158
Årsavgifter, kr/kvm	944	866	866	866	836
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	956	873	869	872	839
Nettoomsättning, tkr	1 632	1 497	1 491	1 496	1 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	209	82	270	-438	8
Soliditet, %	52	51	50	48	49

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	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 820 000	0	0	8 820 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	920 732	0	228 000	1 148 732
S:a bundet eget kapital, kr	9 740 732	0	228 000	9 968 732
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	743 257	82 289	-228 000	597 546
Årets resultat, kr	82 289	-82 289	209 141	209 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	825 546	0	-18 859	806 687
S:a eget kapital, kr	10 566 278	0	209 141	10 775 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 228000 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	825 545
Årets resultat, kr	209 141
Reservation till underhållsfond, kr	-228 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	806 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	806 686

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	1 632 081	1 497 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 558	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 640 639	1 497 229
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-677 089	-610 599
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-150 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-106 847	-106 657
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-46 786	-47 902
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-390 028	-390 029
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 220 749	-1 305 187
RÖRELSERESULTAT		419 890	192 042
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26	1 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 775	-111 176
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-210 749	-109 753
ÅRETS RESULTAT		209 141	82 289

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 602 900	19 992 928
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 602 900	19 992 928
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 603 400	19 993 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB		923 303	404 327
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	71 675	67 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 917	298 692
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 076 208	770 164
Summa omsättningstillgångar		1 076 208	770 164
SUMMA TILLGÅNGAR		20 679 608	20 763 592

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 820 000	8 820 000
Fond för yttre underhåll	1 148 732	920 732
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 968 732	9 740 732
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	597 546	743 257
Årets resultat	209 141	82 289
<i>Summa fritt eget kapital</i>	806 686	825 546
Summa eget kapital	10 775 418	10 566 278
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 810 000	4 883 871
<i>Summa långfristiga skulder</i>	810 000	4 883 871
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 745 061	4 994 690
Leverantörsskulder	115 013	100 811
Aktuell skatteskuld	Not 14 3 137	3 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 230 979	214 727
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	9 094 190	5 313 443
Summa skulder	9 904 190	10 197 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 679 608	20 763 592

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	419 890	192 042
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	390 028	390 029
	<u>809 918</u>	<u>582 071</u>
Erhållen ränta	26	2 129
Erlagd ränta	-209 523	-110 563
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>600 421</u>	<u>473 637</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	212 932	-295 567
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	29 124	-4 751
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>842 477</u>	<u>173 319</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-408 610
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-408 610</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-323 500	-323 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-323 500</u>	<u>-323 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	518 977	-558 791
Likvida medel vid årets början	404 327	963 118
Likvida medel vid årets slut	<u>923 303</u>	<u>404 327</u>
	518 977	-558 791

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: 15 - 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 94 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	1 620 144	1 486 368
Konsumtionsavgift el	9 573	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 364	10 862
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-1
	1 632 081	1 497 229
I årsavgiften ingår el , värme & vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	8 558	0
	8 558	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 232	-16 147
El	-44 726	-36 994
Uppvärmning	-210 647	-187 074
Vatten	-69 720	-70 106
Renhållning	-45 593	-45 504
TV, bredband, iptelefoni	-76 515	-76 109
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-118 894	-95 749
Försäkringar	-46 300	-44 501
Fastighetsskatt	-38 136	-36 456
Övriga driftskostnader	-1 326	-1 958
	-677 089	-610 599
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tak	0	-150 000
	0	-150 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 540	-7 565
Övriga förvaltningskostnader	-74 454	-69 421
Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-10 380
Föreningsverksamhet	-3 778	-1 348
Konsulter	0	-2 544
Medlemsavgifter HSB	-14 212	-13 064
Stämman och styrelse	0	-2 335
Arrende, hyra, leasing	-500	0
	-106 847	-106 657
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-21 600	-25 850
Vicevärdsarvode	-12 000	-6 000
Övriga arvoden	-1 000	-1 600
Övriga personalkostnader	-1 000	-1 000
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-11 186	-11 452
	-46 786	-47 902
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-363 170	-363 171
Markanläggningar	-26 858	-26 858
	-390 028	-390 029

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2123

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 126 613	23 986 582
Årets investering byggnader	0	140 031
Ingående anskaffningsvärde mark	1 017 500	1 017 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	268 579	0
Årets investering markanläggning	0	268 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 412 692	25 412 692

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 392 906	-5 029 735
Årets avskrivningar byggnader	-363 170	-363 171
Ingående avskrivningar markanläggningar	-26 858	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-26 858	-26 858
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 809 792	-5 419 764

Utgående redovisat värde

19 602 900 19 992 928

Redovisade värden byggnader	18 370 537	18 733 707
Redovisade värden mark	1 017 500	1 017 500
Redovisade värden markanläggningar	214 863	241 721

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004	22 400 000	4 075 000	26 475 000	26 475 000
		22 400 000	4 075 000	26 475 000	26 475 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	16 010 000	16 010 000
varav i eget förvar	-596 750	-596 750
Summa ställda säkerheter	15 413 250	15 413 250

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 460	0
Övriga kortfristiga fordringar	66 215	67 145
	71 675	67 145

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	49 215	46 300
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 720	12 615
Upplupen intäkt el, värme, vatten	5 862	0
Upplupna ränteintäkter	-400	-400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 520	240 177
	79 917	298 692

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförordning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,72%	2024-06-01	3 841 190	100 000
Stadshypotek AB		4,24%	2026-06-01	830 000	20 000
Stadshypotek AB		1,26%	2024-01-30	2 837 500	150 000
Stadshypotek AB		1,30%	2024-03-30	2 046 371	53 500
				9 555 061	323 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **810 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 20 000

Lån som ska konverteras inom ett år 8 725 061

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 745 061**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,92%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 294 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 937 561

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 137	2 891
Slutskatteskuld föregående år	0	324
	3 137	3 215

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	16 600	19 400
Upplupna sociala avgifter	5 216	6 095
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 295	34 600
Upplupna räntekostnader	5 912	4 660
Upplupen revision	11 330	10 790
Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 313	129 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 313	9 750
	230 979	214 727

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Helena Jalkeskog

.....
Anders Glaad

.....
Jörgen Andersson

.....
Katharina Edvardsson Nilsson

.....
Rolf Nicklasson

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

Anna Ryd
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valthornet i Växjö , org.nr. 769609-9808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bostadsrättsförening Valthornet 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Ryd
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENA JALKESKOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:09:12



JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 16:34:06



ROLF NICKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:43:14



ANDERS GLAAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:55:27



**KATHARINA EDVARDSSON
NILSSON**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:21:13



ANNA RYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:05:40



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:38:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA RYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:36:43



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:38:46



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.