



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769635-2702 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Djäknen 3 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Djäknen 3		1870 och 1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	329
3	lokaler (hyresrätt)	243
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 817
8	p-platser	0
Totalt 38 objekt		2 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 5 st 2 rok, 9 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Benny Tator	Ordförande	2023-06-18	
Karin Hellström	Ordförande	2023-01-01	2023-06-18
Thomas Styrell	Ledamot	2023-01-01	
Petra Paine	Ledamot	2023-06-18	
Myroslav Rozvadovskyy	Ledamot	2023-06-18	
Lized Rodriguez	Ledamot	2023-01-01	
Susanne Hallak	Ledamot	2023-01-01	
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	2023-08-24
Leo Samwel	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-08-24	
Robin Sandström	Ledamot	2023-01-01	
Michaela Fransson	Ledamot	2023-01-01	2023-02-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Robin Sandström och Susanne Hallak.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman har under året tecknats två i förening av Thomas Styrell, Benny Tator, Karin Hellström, Susanne Hallak, Robin Sandström och Michaela Fransson.

Fr o m stämman tecknas firman två i förening av Thomas Styrell, Benny Tator och Robin Sandström.

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

Valberedning har varit: Annika Wall (sammankallande) och Karin Hellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar (varav två fullmakter).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,5%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Takbyte Skolgatan 1
2021	Kodlås till ytterdörrar
2021	OVK
2022	Relining av stammar Storgatan 2 och Skolgatan 1 C
2022	Byte av ventilation i källarlokal Storgatan 2

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

Inget är planerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	189	182	188	149
Skuldsättning, kr/kvm	11 700	11 717	11 753	11 959	11 452
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 020	13 104	13 144	0	0
Räntekänslighet, %	16	19	20	20	19
Energikostnad, kr/kvm	148	141	135	137	135
Årsavgifter, kr/kvm	792	704	670	651	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	837	742	702	691	680
Nettoomsättning, tkr	1 981	1 782	1 676	1 629	1 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	68	-809	-340	59	-41
Soliditet, %	54	53	54	54	53

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. *Nyckeltalen för 2019-2020 är inte kända.*

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). *Lägenhetsel ingår ej i energikostnaden.*

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. *Nyckeltalen för 2019-2020 är inte kända.*

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	33 465 850	0	0	33 465 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	260 201	0	0	260 201
Underhållsfond, kr	0	0	192 785	192 785
S:a bundet eget kapital, kr	33 726 051	0	192 785	33 918 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-321 618	-808 782	-192 785	-1 323 185
Årets resultat, kr	-808 782	808 782	68 078	68 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 130 400	0	-124 707	-1 255 107
S:a eget kapital, kr	32 595 651	0	68 078	32 663 729

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 257 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 215 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	-1 130 400
Årets resultat, kr	68 078
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 215
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 255 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 255 107

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	1 980 703	1 781 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 993	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 999 696	1 781 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-763 228	-1 570 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 006	-91 734
Personalkostnader	Not 6	22 999	-36 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 318	-397 318
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 285 554	-2 095 766
RÖRELSERESULTAT		714 142	-313 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 602	1 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-648 666	-495 938
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-646 064	-494 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 078	-808 782
ÅRETS RESULTAT		68 078	-808 782

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	58 737 377	59 134 695
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 737 377	59 134 695
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 737 877	59 135 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 803	8 460
Övriga fordringar	Not 10	2 142 547	1 815 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 159	62 282
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 218 509	1 886 047
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 218 509	2 886 047
SUMMA TILLGÅNGAR		60 956 386	62 021 243

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 465 850	33 465 850
Uppskrivningsfond	260 201	260 201
Fond för yttre underhåll	192 785	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	33 918 836	33 726 051
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 323 185	-321 618
Årets resultat	68 078	-808 782
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 255 107	-1 130 400
Summa eget kapital	32 663 729	32 595 651
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 26 460 698	17 781 188
<i>Summa långfristiga skulder</i>	26 460 698	17 781 188
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 479 201	10 339 309
Leverantörsskulder	118 663	1 017 526
Skatteskulder	7 261	7 454
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 4 757	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 222 077	280 115
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 831 959	11 644 404
Summa skulder	28 292 657	29 425 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 956 386	62 021 243

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	714 142	-313 903
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	397 318	397 318
Övriga poster	0	0
	<u>1 111 460</u>	<u>83 415</u>
Erhållen ränta	3 644	17
Erlagd ränta	-722 002	-422 602
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>393 102</u>	<u>-339 170</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 675	-85 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-879 001	612 607
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-472 224</u>	<u>187 494</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-180 598	-86 741
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-180 598</u>	<u>-86 741</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-652 822	100 753
Likvida medel vid årets början	2 777 684	2 676 930
Likvida medel vid årets slut	<u>2 124 862</u>	<u>2 777 684</u>
	-652 822	100 753

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
Kodlås till ytterdörrar	15 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.

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*	1 488 804	1 323 384
Årsavgifter lokaler*	210 600	187 200
Hysesintäkt lokaler	196 122	193 638
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 400	55 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	6 695
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 838	10 629
Övriga fakturerade kostnader	11 483	5 097
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 704	20
	1 980 703	1 781 863

*Värme och vatten ingår i årsavgifter.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	18 993	0
	18 993	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-37 422	-115 388
El	-61 398	-66 520
Uppvärmning	-222 072	-205 205
Vatten	-69 719	-67 311
Renhållning	-44 690	-39 469
Obligatoriska besiktningar	-15 569	0
Serviceavtal	-3 640	-912
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 438	-8 730
Fastighetsskötsel	-116 451	-97 855
Försäkringar	-42 407	-36 775
Fastighetsskatt	-67 916	-66 236
Periodiskt underhåll	-64 215	-864 098
Övriga driftskostnader	-13 292	-1 548
	-763 228	-1 570 047
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll lokaler	-26 500	0
Underhåll tvättstuga	-17 500	0
Underhåll installationer	-20 215	-864 098
	-64 215	-864 098

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 178	-9 094
Övriga förvaltningskostnader	-98 231	-44 328
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-724
Kostnader överlåtelse och panter	-3 151	-11 769
Föreningsverksamhet	-247	-2 495
Kontorsutrustning och -material	-198	-211
Konsulter	-14 931	-1 810
Förbrukningsinventarier	0	-6 878
Medlemsavgifter HSB	-15 283	-14 048
Stämma och styrelse	-4 788	-377
	-148 006	-91 734

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	17 500	-27 900
Sociala avgifter	5 499	-8 767
	<u>22 999</u>	<u>-36 667</u>
Beräknad arvodesskuld från stämman 2022 till 2022-12-31 har återförts, eftersom det inte kommer att utbetalas.		
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-397 318	-397 318
	<u>-397 318</u>	<u>-397 318</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

47 069 979

47 069 979

Ingående anskaffningsvärde mark

14 033 914

14 033 914

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**61 103 893****61 103 893****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 969 198

-1 571 880

Årets avskrivningar byggnader

-397 318

-397 318

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 366 516****-1 969 198****Utgående redovisat värde****58 737 377****59 134 695**

Redovisade värden byggnader

44 703 463

45 100 781

Redovisade värden mark

14 033 914

14 033 914

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	17 400 000	5 800 000	23 200 000	23 200 000
Bostäder hyreshus	1965	7 200 000	4 004 000	11 204 000	11 204 000
Lokaler	2005	250 000	0	250 000	250 000
Lokaler	1965	2 053 000	675 000	2 728 000	2 728 000
		26 903 000	10 479 000	37 382 000	37 382 000

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

Fastighetsinteckning

31 852 000

31 852 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**31 852 000****31 852 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

2 124 862

1 777 684

Skattekonto

17 685

827

Övriga fordringar

0

36 795

2 142 547**1 815 306****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

50 469

45 957

Upplupna ränteintäkter

0

1 042

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 690

15 283

67 159**62 282****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

0

1 000 000

0**1 000 000**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,72%	2024-01-10	8 840 446	90 000
SBAB	4,92%	2024-04-02	1 301 573	13 200
SBAB	2,23%	2025-04-16	8 914 082	25 000
SBAB	3,80%	2026-01-14	8 883 798	62 628
			27 939 899	190 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 460 698**

Nästa års amortering av långfristig skuld 177 628

Lån som ska konverteras inom ett år 1 301 573

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 479 201**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 763 312

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 985 759

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 757	0
	4 757	0

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	17 500
Upplupna sociala avgifter	0	5 499
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 601	37 713
Upplupna räntekostnader	0	73 336
Upplupen revision	11 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	159 584	126 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 892	8 969
	222 077	280 115

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Benny Tator

Leo Samwel

Lized Rodriguez

Myroslav Rozvadovskyy

Petra Paine

Robin Sandström

Susanne Hallak

Thomas Styrell

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

Peter Linder

Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djäknen 3 i Växjö, org.nr. 769635-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djäknen 3 i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Djäkn 3 i Växjö för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Linder
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY TATOR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:29:17



LEO SAMWEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 15:41:52



ROBIN SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 10:49:38



THOMAS STYRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:26:00



SUSANNE HALLAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:49:01



PETRA PAINE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:44:07



MYROSLAV ROZVADOVSKYY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:29:58



LIZED RODRIGUEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:49:53



PETER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:07:57



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:33:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER LINDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:10:19



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:32:46



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.