



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kristina i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1551 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrtull 9		1947
Växjö 9:1		2011

### Totalt 2 objekt

Förening äger fastigheter ovan.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	70
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1179
14	p-platser	0
<b>Totalt 33 objekt</b>		<b>1249</b>

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Mari Lundberg	Ordförande	2022-01-01
Anders Roselius	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01
Sune Carlson	Ledamot	2022-01-01
Michael Yngvesson	Ledamot	2022-01-01
Joachim Nömtak	Ledamot	2022-01-01
Anna Hessel	Ledamot	2022-06-14
Johan Svensk	Suppleant	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Ann-Mari Lundberg , Michael Yngvesson och Joachim Nömtak.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Mari Lundberg, Michael Yngvesson, Joachim Nömtak, Anna Hessel.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Michael Yngvesson (ordförande) samt Ann-Marie Lundberg , valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 15 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har bestämt att höja årsavgiften med +6,5% per 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-07.

Följande underhåll & investeringar m m har utförts under året :

Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1998	Samtliga stammar bytta, samt renovering av badrum.
1999	Omlagt tak i tegel samt totalrenovering fasad, häng- och stuprännor bytta.
1999	Renovering av tak, skorstenar, balkonger samt yttre fasad.
2001	Installation av bredband.
2003	Byte av hela elnätet.
2010	Relining av rör under källargolvet.
2015	Målning av trapphus.
2016-2017	Fasadrenovering samt byte av fönster och balkongräcken.
2019	Energideklaration.
2020	Bytt samtliga radiatorventiler.
2021	Bytt lägenhetsdörrar.
2021	OVK besiktning.
2022	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna.

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av badrum.
2023	Källardörrar målning.
2023	Entréparti och entrédörrar strykning utsida.
2024	Byte av cirkulationspump och styr - och reglerenhet.
2026	Takdetaljer.
2027	Väggmålning 3 trapphus.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	88	184	264	218	223
Skuldsättning, kr/kvm	3 443	3 494	3 542	3 595	3 695
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	186	174	162	166	168
Driftskostnad, kr/kvm	419	356	312	339	328
Årsavgifter, kr/kvm	705	705	705	705	705
Totala intäkter, kr/kvm	726	730	725	725	728
Nettoomsättning, tkr	907	913	907	907	911
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	96	188	148	155
Soliditet, %	13	14	12	9	6

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 240	0	0	21 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	250 500	0	71 000	321 500
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>271 740</b>	<b>0</b>	<b>71 000</b>	<b>342 740</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	368 444	96 322	-71 000	393 766
Årets resultat, kr	96 322	-96 322	-26 565	-26 565
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>464 766</b>	<b>0</b>	<b>-97 565</b>	<b>367 201</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>736 506</b>	<b>0</b>	<b>-26 565</b>	<b>709 941</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71000 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	464 766
Årets resultat, kr	-26 565
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>367 201</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>367 201</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	906 631	912 611
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>906 631</b>	<b>912 611</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-523 848	-445 565
Övriga externa kostnader	Not 4	-179 638	-160 185
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 976	-31 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-136 179	-133 427
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-2 000	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-873 641</b>	<b>-770 377</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>32 990</b>	<b>142 234</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 556	-46 925
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-59 556</b>	<b>-45 912</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-26 566</b>	<b>96 322</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 474 233	4 343 737
Inventarier och installationer	Not 9	12 150	16 200
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	237 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 486 383</u>	<u>4 597 437</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>4 486 883</b></u>	<u><b>4 597 937</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		672 663	685 641
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 428	43 474
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>733 100</u>	<u>730 314</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>733 100</b></u>	<u><b>730 314</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>5 219 983</b></u>	<u><b>5 328 251</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 240	21 240
Fond för yttre underhåll		321 500	250 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>342 740</b>	<b>271 740</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		393 766	368 444
Årets resultat		-26 565	96 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>367 200</b>	<b>464 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>709 940</b>	<b>736 506</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 234 160	3 149 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 234 160</b>	<b>3 149 960</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		66 400	1 217 000
Leverantörsskulder		61 271	55 333
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 891	2 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	145 321	166 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>275 883</b>	<b>1 441 785</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 510 043</b>	<b>4 591 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 219 983</b>	<b>5 328 251</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 30 - 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	831 132	831 132
Hysesintäkt lokaler	39 756	39 756
Hysesintäkt garage och bilplatser	31 400	32 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 341	7 140
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	-2
	<b>906 631</b>	<b>912 611</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-57 840	-40 144
El	-32 393	-20 787
Uppvärmning	-148 635	-146 794
Vatten	-50 804	-50 137
Renhållning	-31 134	-29 198
TV, bredband, iptelefoni	-9 675	-9 669
Obligatoriska besiktningar	-58 311	-17 500
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-90 873	-90 188
Försäkringar	-14 080	-11 233
Fastighetsskatt	-29 242	-28 072
Övriga driftskostnader	-860	-1 843
	<b>-523 848</b>	<b>-445 565</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-9 360	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-113 447	-99 476
Kostnader överlåtelse och panter	-4 347	-7 611
Föreningsverksamhet	-290	0
Konsulter	-6 713	0
Medlemsavgifter HSB	-11 096	-10 949
Stämman och styrelse	-2 180	-934
Arrende, hyra, leasing	-32 206	-31 716
	<b>-179 638</b>	<b>-160 185</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-24 001	-24 000
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-4 975	-5 200
	<b>-31 976</b>	<b>-31 200</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-132 129	-129 377
Installationer och inventarier	-4 050	-4 050
	<b>-136 179</b>	<b>-133 427</b>
<b>Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-2 000	0
	<b>-2 000</b>	<b>0</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 833 088	6 833 088
Årets försäljning, utrangering byggnad	-5 000	0
Årets investering byggnader	264 625	0
Ingående anskaffningsvärde mark	15 101	15 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 107 814</b>	<b>6 848 189</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 504 452	-2 375 075
Årets försäljning, utrangering byggnad	3 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-132 129	-129 377
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 633 581</b>	<b>-2 504 452</b>

**Utgående redovisat värde** 4 474 233 4 343 737

Redovisade värden byggnader 4 459 132 4 328 636  
Redovisade värden mark 15 101 15 101

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	9 800 000	5 800 000	15 600 000	12 527 000
Lokaler	1947	190 000	0	190 000	181 000
		<b>9 990 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>15 790 000</b>	<b>12 708 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 316 000	5 316 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 316 000</b>	<b>5 316 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 20 250 0  
Årets investeringar 0 20 250  
Utgående anskaffningsvärden 20 250 20 250

Ingående avskrivningar -4 050 0  
Årets avskrivningar -4 050 -4 050  
Utgående avskrivningar -8 100 -4 050

**Utgående redovisat värde** 12 150 16 200

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 237 500 0  
Årets Investering 27 125 237 500  
Omklassificering till Byggnader och mark -264 625 0  
Utgående värde pågående nyanläggningar 0 237 500

Pågående nyanläggningar avser byte till säkerhetsdörrar och planeras vara klart 2022, till en total utgift 264625 kr  
Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år

2022-12-31 2021-12-31

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	9	9
	<u>9</u>	<u>9</u>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	14 836	14 080
Förutbetalad kabel-TV och bredband	2 421	2 418
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 171	26 976
	<u>60 428</u>	<u>43 474</u>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2025-06-30	3 149 960	0
Stadshypotek AB		3,33%	2027-06-01	1 150 600	66 400
				<u>4 300 560</u>	<u>66 400</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 234 160

Nästa års amortering av långfristig skuld 66 400  
 Lån som ska konverteras inom ett år 0  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 66 400

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,66%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 265 600  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 968 560  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	2 743	2 475
Slutskatteskuld föregående år	148	0
	<u>2 891</u>	<u>2 475</u>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	17 000	16 000
Upplupna sociala avgifter	5 341	5 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 642	23 971
Upplupna räntekostnader	3 178	853
Upplupen revision	9 360	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	74 169	80 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 631	32 051
	<u>145 321</u>	<u>166 977</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Mari Lundberg

Anna Hessel

Anders Roselius

Joachim Nömtak

Michael Yngvesson

Sune Carlsson

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

Arne Hellberth  
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kristina i Växjö, org.nr. 729500-1551

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristina i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 Kristina i Växjö för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Arne Hellberth  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-MARI LUNDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:20:48



**ANNA HESSEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 12:49:41



**SUNE CARLSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:55:51



**ANDERS ROSELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 13:33:31



**MICHAEL YNGVESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:42:29



**JOACHIM NÖMTAK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:18:48



**ARNE HELLBERTH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:29:55



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:34:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kristina i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARNE HELLBERTH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 15:31:22



**CARL FAGERGREN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:34:15





# 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.