



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Östra Park i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Östra Park i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769618-5003 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12 .

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Janus 15	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 569
12	p-platser	0
19	carport	0
5	gästparkeringsplatser	0
Totalt 65 objekt		2 569

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Nordmark	Ordförande	2021-09-14	
Tanja Heredia	Ledamot	2017-04-01	
Mattias Gustavsson	Ledamot	2017-05-04	
Martin Segaeus	Ledamot	2023-05-31	
Andreas Nordqvist	Ledamot	2023-05-31	
Henrik Tjäder	Ledamot	2022-06-28	
Anna Wanglin	Ledamot	2022-06-28	2023-05-31
Felix Nilsson	Ledamot	2019-05-16	
Kriste Zvinklyté	Ledamot	2022-06-28	2023-05-31
Kajsa Bild	Ledamot	2020-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Berg Nordmark, Mattias Gustavsson, Tania Heredia och Kajsa Bild.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Robert Nordmark, Mattias Gustavsson, Henrik Tjäder, och Kajsa Bild, två i förening.

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

Valberedning har varit: Cecilia Nordmark samt Gun Sigfridsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 14röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-25.

Föreningens resultat visar en förlust med ca 90 tkr, med anledning av höga räntekostnader och en fuktskada. Det påverkar inte föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden så inga nya lån behöver tas. Däremot kommer föreningen att höja årsavgifter ytterligare de närmaste åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Förberedning för laddningspunkter för elbil
2020	Målning av fasad
2020	Markarbete av parkeringsplatser och gemensamma ytor
2021	Målning av lägenhets dörrar

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

Årtal	Ändamål
2025	Målning av förrådsdörrar
2026	Målning av slätputs, underslag och trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	329	289	309	304
Skuldsättning, kr/kvm	8 190	8 793	9 007	9 221	9 436
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 190	8 793	9 007	9 221	9 436
Räntekänslighet, %	13	15	16	16	18
Energikostnad, kr/kvm	72	73	82	79	76
Årsavgifter, kr/kvm	619	572	572	572	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	88	88	87
Totala intäkter, kr/kvm	654	644	652	649	601
Nettoomsättning, tkr	1 679	1 653	1 674	1 667	1 544
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	237	71	-413	168
Soliditet, %	63	62	61	60	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 485 000	0	0	35 485 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	183 685	0	69 125	252 810
S:a bundet eget kapital, kr	35 668 685	0	69 125	35 737 810
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	705 524	237 169	-69 125	873 568
Årets resultat, kr	237 169	-237 169	-90 316	-90 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	942 693	0	-159 441	783 252
S:a eget kapital, kr	36 611 378	0	-90 316	36 521 062

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 0000 kr samt ianspråktagande skett med 16 875 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	942 693
Årets resultat, kr	-90 316
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	783 252

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	783 252

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	1 679 083	1 653 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 667	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 681 750	1 653 373
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-601 381	-446 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 903	-130 341
Personalkostnader	Not 6	-42 681	-41 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-566 382	-566 382
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 347 348	-1 184 914
RÖRELSERESULTAT		334 402	468 459
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		236	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 955	-231 307
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-424 719	-231 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 316	237 169
ÅRETS RESULTAT		-90 316	237 169

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	57 441 042	58 001 644
Inventarier och installationer	Not 9	45 918	51 698
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>57 486 960</u>	<u>58 053 342</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 486 960</u>	<u>58 053 342</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 830	0
Övriga fordringar	Not 10	423 549	1 435 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 031	31 273
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>454 750</u>	<u>1 466 991</u>
Kassa och bank	Not 12	1 112	1 083
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 112</u>	<u>1 083</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>455 862</u>	<u>1 468 075</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 942 822</u>	<u>59 521 417</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 485 000	35 485 000
Fond för yttre underhåll	252 810	183 685
Summa bundet eget kapital	35 737 810	35 668 685
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	873 568	705 524
Årets resultat	-90 316	237 169
Summa fritt eget kapital	783 252	942 693
Summa eget kapital	36 521 062	36 611 378
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 053 750	12 807 500
Summa långfristiga skulder	6 053 750	12 807 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 986 250	9 782 500
Leverantörsskulder	90 755	48 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 6 043	6 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 284 963	265 477
Summa kortfristiga skulder	15 368 010	10 102 539
Summa skulder	21 421 760	22 910 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 942 822	59 521 417

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	334 402	468 459
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	566 382	566 382
	<u>900 784</u>	<u>1 034 841</u>
Erhållen ränta	236	17
Erlagd ränta	-417 641	-226 774
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>483 380</u>	<u>808 084</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 803	-2 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	54 408	-18 564
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>534 984</u>	<u>787 353</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 550 000	-550 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 550 000</u>	<u>-550 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 015 016	237 353
Likvida medel vid årets början	1 426 587	1 189 234
Likvida medel vid årets slut	411 571	1 426 587
	<u>-1 015 016</u>	<u>237 353</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av 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	1 506 540	1 469 796
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 480	91 330
Konsumtionsavgift värme	83 759	81 059
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 015
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 159	9 172
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6 855	1
	1 679 083	1 653 373
<i>*Värme ingår i årsavgifter</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	2 667	0
	2 667	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-118 565	-34 640
El	-14 011	-14 055
Uppvärmning	-82 884	-81 002
Vatten	-87 856	-92 262
Renhållning	-58 416	-52 383
Obligatoriska besiktningar	-35 694	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 510	-17 201
Förvaltningskostnader	-118 575	-63 012
Försäkringar	-46 400	-44 964
Periodiskt underhåll	-16 875	-40 825
Övriga driftskostnader	-3 596	-6 530
	-601 381	-446 875
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-16 875	-40 825
	-16 875	-40 825
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-84 700	-79 459
Kostnader överlåtelse och panter	-4 621	-9 173
Föreningsverksamhet	-6 066	-9 410
Konsulter	-7 734	0
Medlemsavgifter HSB	-15 997	-14 704
Stämma och styrelse	-6 285	-5 219
	-136 903	-130 341
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-29 995	-30 000
Övriga arvoden	-2 700	-1 890
Sociala avgifter	-9 986	-9 426
	-42 681	-41 316
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-553 250	-553 250
Markanläggningar	-7 352	-7 352
Installationer och inventarier	-5 780	-5 780
	-566 382	-566 382

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 325 000	55 325 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	147 035	147 035			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 472 035	62 472 035			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 425 998	-3 872 748			
Årets avskrivningar byggnader	-553 250	-553 250			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-44 393	-37 041			
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 352	-7 352			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 030 993	-4 470 391			
Utgående redovisat värde	57 441 042	58 001 644			
Redovisade värden byggnader	50 345 752	50 899 002			
Redovisade värden mark	7 000 000	7 000 000			
Redovisade värden markanläggningar	95 290	102 642			
Fastighetsbeteckning: Janus 15					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2014	12 213 000	4 487 000	16 700 000	16 700 000
Bostäder hyreshus	2014	30 200 000	5 904 000	36 104 000	27 439 000
		42 413 000	10 391 000	52 804 000	44 139 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		30 015 000	30 015 000		
varav i eget förvar		-3 000 000	-3 000 000		
Summa ställda säkerheter		27 015 000	27 015 000		
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	67 695	67 695			
Utgående anskaffningsvärden	67 695	67 695			
Ingående avskrivningar	-15 997	-10 217			
Årets avskrivningar	-5 780	-5 780			
Utgående avskrivningar	-21 777	-15 997			
Utgående redovisat värde	45 918	51 698			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	410 459	1 425 504			
Skattekonto	13 090	10 215			
	423 549	1 435 719			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	15 561	15 276
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 470	15 997
	33 031	31 273

Not 12 KASSA OCH BANK		
SBAB	1 112	1 083
	1 112	1 083

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,597%	2024-06-15	2 178 750	550 000
Nordea Hypotek AB	0,90%	2024-06-19	6 753 750	0
Nordea Hypotek AB	4,623%	2024-06-21	6 053 750	0
Nordea Hypotek AB	0,85%	2025-06-18	6 053 750	0
			21 040 000	550 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 053 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 14 986 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 986 250**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 290 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	6 043	6 193
	6 043	6 193

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	32 600	32 600
Upplupna sociala avgifter	10 243	10 243
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 342	17 215
Upplupna räntekostnader	17 789	10 475
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 808	140 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 681	43 246
	284 963	265 477

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Nordqvist

.....
Felix Nilsson

.....
Henrik Tjäder

.....
Kajsa Bild

.....
Martin Segaeus

.....
Mattias Gustavsson

.....
Robert Nordmark

.....
Tanja Heredia

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

Mats Ivarsson
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Park i Växjö , org.nr. 769618-5003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östra Park 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 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 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 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 Östra Park 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 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. 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Ivarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROBERT NORDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 07:55:49



FELIX NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:37:18



HENRIK TJÄDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:01:20



ANDREAS NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 15:30:29



TANJA HEREDIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 23:20:26



KAJSA BILD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:53:13



MARTIN SEGAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:18:26



MATTIAS GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 08:22:31



MATS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:45:52



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:02:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MATS IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:46:57



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:02:15



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.