



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Björksätra i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-9765 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1993. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2019-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheter:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Björksätra 1	1992 och 1993
Björksätra 1	1991
Totalt 2 objekt	

Föreningen äger fastigheter ovan i Växjö kommun. 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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
94	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9130
24	garageplatser	0
Totalt 228 objekt		9130

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 50 st 3 rok, 16 st 4 rok, 10 st 5 rok, 6 st 6 rok.

MD

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Amurén	Ordförande	2021-01-01	
Jan Palmqvist	Ledamot	2021-01-01	
Bengt Ekman	Ledamot	2021-01-01	
Jan-Ivar Bergqvist	Ledamot	2021-01-01	
Elisabeth Öberg	Ledamot	2021-01-01	
Anette Lundén	Sekreterare	2021-01-01	
Thomas Gal	Vice ordförande	2021-01-01	
Thomas Karlsson	HSB ledamot	2021-01-01	
Anders Odenö	Ledamot	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: styrelseledamöter Åke Amuren, Anette J-Lunden, Bengt Ekman, Anders Odenö, Elisabeth Öberg samt Jan Palmqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Amurén, Jan Palmqvist, Elisabeth Öberg, Thomas Gal.

Firman tecknas två i förening.

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

Valberednings uppdrag har delegerats till styrelse eftersom valberedning vald vid föreningsstämma avgått under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. På stämman deltog 44 medlemmar via poströstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat att låta årsavgifterna minska från 1 januari 2021 med 3%.

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 i september 2021.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

MD 

Årtal	Ändamål
2008	Byte av styrutrustning för ventilation i de fyra höghusen.
2010-2011	Investering avseende ventilationssystem i de fyra höghusen har färdigställts.
2017	Målning m.m. av fasaderna på de fyra punkthusen
2017	Nya hissdörrar med automatik
2018	Samtliga trapphusdörrar 88 st. i de fyra punkthusen har ersatts med nya säkerhetsdörrar samt postboxar
2018-2019	Energideklaration
2019	OVK i samtliga lägenheter och lokaler.
2020	Larm från hissar utbytt till digitalt
2020	Samtliga lägenheter har anslutits till Wexnets bredbandsnät
2021	Köksrening i kvartershuset
2021	Rivning av komposthuset, ersatte platsen med P-yta och installation av 3 el-laddstolpar

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

Årtal	Ändamål
2022	Utvändig målning av låghusen, garage och cykel förråd

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	280	278	318	269	278
Skuldsättning, kr/kvm	4 923	5 002	5 086	5 169	5 691
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	163	152	152	150	146
Driftskostnad, kr/kvm	330	299	312	271	290
Årsavgifter, kr/kvm	732	755	755	755	755
Totala intäkter, kr/kvm	755	713	777	778	767
Nettoomsättning, tkr	6 897	6 508	7 090	7 100	6 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	857	912	517	745	121
Soliditet, %	34	33	32	31	28

Sparande:

MD 

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.

Driftkostnad:

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 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 129 992	0	0	9 129 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	486 800	0	0	486 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 270 133	0	203 484	5 473 617
S:a bundet eget kapital, kr	14 886 925	0	203 484	15 090 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 347 554	912 184	-203 484	8 056 254
Årets resultat, kr	912 184	-912 184	857 254	857 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 259 738	0	653 770	8 913 508
S:a eget kapital, kr	23 146 663	0	857 254	24 003 917

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 198 516 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	8 259 738
Årets resultat, kr	857 254
Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 516
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 913 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:


Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 913 508

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

MD ÅÅ

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 897 248	6 508 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 897 248	6 526 266
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 009 095	-2 729 392
Underhåll enligt plan	Not 5	-198 516	-82 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-303 359	-290 701
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-263 994	-163 651
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 499 303	-1 546 255
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 274 266	-4 812 499
RÖRELSERESULTAT		1 622 982	1 713 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 142	13 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 870	-815 459
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-765 728	-801 582
ÅRETS RESULTAT		857 254	912 184

MD 

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	63 853 987	64 829 073
Inventarier och installationer	Not 10	15 368	20 491
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>63 869 355</u>	<u>64 849 564</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	9 059	27 847
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 559</u>	<u>28 347</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 878 914</u>	<u>64 877 911</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 390	688
Kundfordringar		0	18 000
Avräkningskonto HSB		3 388 528	2 463 719
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 185	4 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 022	125 321
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 564 125</u>	<u>2 611 913</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	2 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 000 000</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 643	3 521
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 643</u>	<u>3 521</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 569 768</u>	<u>5 115 434</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 448 682</u>	<u>69 993 345</u>

MD 

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 129 992	9 129 992
Upplåtelseavgifter	486 800	486 800
Fond för yttre underhåll	5 473 617	5 270 133
Summa bundet eget kapital	15 090 409	14 886 925
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 056 254	7 347 554
Årets resultat	857 254	912 184
Summa fritt eget kapital	8 913 508	8 259 738
Summa eget kapital	24 003 917	23 146 663
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 44 236 250	44 951 250
Summa långfristiga skulder	44 236 250	44 951 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 715 000	715 000
Leverantörsskulder	520 983	285 312
Aktuell skatteskuld	Not 18 25 274	24 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 4 369	4 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 942 889	865 645
Summa kortfristiga skulder	2 208 515	1 895 432
Summa skulder	46 444 765	46 846 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 448 682	69 993 345

MD 

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:	10 - 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 044 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

MD aa

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 682 200	6 888 960
Årsavgiftsrabatt	0	-574 080
Hysesintäkt garage och bilplatser	174 940	174 410
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 970	788
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 879	17 686
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 259	502
	6 897 248	6 508 266
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	18 000
	0	18 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-303 545	-304 558
El	-350 673	-303 965
Uppvärmning	-788 074	-726 900
Vatten	-352 711	-358 209
Renhållning	-175 350	-152 792
TV, bredband, iptelefoni	-213 096	-94 895
Obligatoriska besiktningar	-12 263	0
Serviceavtal	-53 385	-52 903
Hissar serviceavtal & besiktning	-59 704	-53 346
Förvaltningskostnader	-320 841	-304 922
Försäkringar	-56 476	-68 741
Fastighetsskatt	-315 920	-302 032
Övriga driftskostnader	-7 058	-6 130
	-3 009 095	-2 729 392
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-32 788	0
Underhåll installationer	-80 734	-82 500
Underhåll mark och utemiljö	-84 994	0
	-198 516	-82 500

MD



	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 500	-12 807
Övriga förvaltningskostnader	-181 513	-181 169
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-236
Kostnader överlåtelse och panter	-23 781	-19 135
Föreningsverksamhet	-18 183	-819
Kontorsutrustning och -material	-3 948	-7 608
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 546	-12 957
Förbrukningsinventarier	-10 274	-9 879
Medlemsavgifter HSB	-40 757	-40 505
Stämman och styrelse	-7 858	-4 031
Kundförluster m m	0	-1 555
	<u>-303 359</u>	<u>-290 701</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-110 500	-80 500
Löner för anställda	-57 100	-32 000
Vicevärdarvode	-44 304	-38 004
Övriga arvoden	-10 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-1 360	-1 669
Revisionsarvode	-10 000	10 000
Sociala avgifter	-30 730	-16 478
	<u>-263 994</u>	<u>-163 651</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 481 269	-1 531 874
Markanläggningar	-12 911	-6 536
Installationer och inventarier	-5 123	-7 845
	<u>-1 499 303</u>	<u>-1 546 255</u>

MD 

2021-12-31

2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 399 147	101 781 519
Årets investering byggnader	455 344	617 628
Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	65 358	65 358
Årets investering markanläggning	63 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 683 599	104 164 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-23 095 776	-21 563 902
Årets avskrivningar byggnader	-1 481 269	-1 531 874
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 608	-13 072
Årets avskrivningar markanläggningar	-12 911	-6 536
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 609 564	-23 115 384
Nedskrivning byggnader	-16 220 048	-16 220 048
Utgående redovisat värde	63 853 987	64 829 073
Redovisade värden byggnader	62 057 398	63 083 323
Redovisade värden mark	1 700 000	1 700 000
Redovisade värden markanläggningar	96 589	45 750

Fastighetsbeteckning: Björksätra 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	23 434 000	10 142 000	33 576 000	25 678 000
Bostäder hyreshus	1993	58 000 000	18 400 000	76 400 000	76 400 000
		81 434 000	28 542 000	109 976 000	102 078 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	99 099 000	99 099 000
varav i eget förvar	-13 036 000	-13 036 000
Summa ställda säkerheter	86 063 000	86 063 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	147 302	121 686
Årets investeringar	0	25 616
Utgående anskaffningsvärden	147 302	147 302
Ingående avskrivningar	-126 811	-118 966
Årets avskrivningar	-5 123	-7 845
Utgående avskrivningar	-131 934	-126 811
Utgående redovisat värde	15 368	20 491

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

MD


ÅÅ

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Anslutningslån till VEAB	9 059	27 847			
	9 059	27 847			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	4 185	4 185			
	4 185	4 185			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	71 293	69 832			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	52 729	52 722			
Upplupna ränteintäkter	3 775	2 767			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 225	0			
	170 022	125 321			
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-03-01	1 500 000	2 500 000	
Placering HSB 6 mån	0,60%	2022-06-01	1 500 000	0	
			3 000 000	2 500 000	
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2,39%	2024-03-01	9 425 000	100 000
	Stadshypotek AB	2,33%	2026-10-30	3 750 000	50 000
	Stadshypotek AB	1,69%	2023-03-01	4 471 250	365 000
	Stadshypotek AB	1,69%	2023-03-01	6 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,44%	2024-03-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,22%	2025-04-30	3 575 000	150 000
	Stadshypotek AB	1,31%	2030-10-30	7 730 000	50 000
				44 951 250	715 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				44 236 250
	Nästa års amortering av långfristig skuld				715 000
	Lån som ska konverteras inom ett år				0
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				715 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,73%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 860 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				41 376 250
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

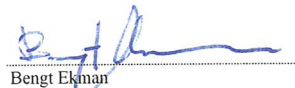
MD 

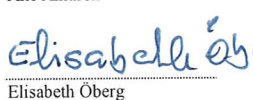
	2021-12-31	2020-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	25 271	24 900
Slutskatteskuld föregående år	3	0
	25 274	24 900
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 250	3 578
Arbetsgivaravgifter	425	997
Övriga kortfristiga skulder	2 694	0
	4 369	4 575
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	85 600	56 600
Upplupna sociala avgifter	21 837	17 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	178 049	126 654
Upplupna räntekostnader	73 747	83 761
Upplupen revision	12 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	559 931	566 809
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 225	3 021
	942 889	865 645

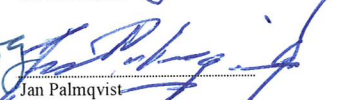
Växjö 4/4 2022

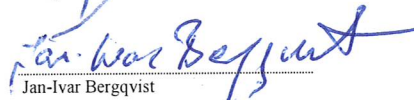

Åke Amurén


Anette Lundén


Bengt Ekman

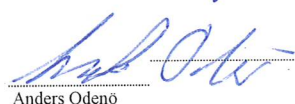

Elisabeth Öberg


Jan Palmqvist



Jan-Ivar Bergqvist


Thomas Gal


Thomas Karlsson


Anders Odenö

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-4-4


Revisor vald av föreningsstämman
Ingegerd Ax


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Björksätra i Växjö, org.nr. 716403-9765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Björksätra i Växjö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

MD

Å

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 Björksätra i Växjö för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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, medelförvaltningen 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 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.

Växjö den 4/4 2022



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingegerd Ax
Av föreningen vald revisor