



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1536 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

| Byggnad/Fastighet      | Nybyggnadsår |
|------------------------|--------------|
| Tranbäret 1-2          | 1967-1969    |
| <b>Totalt 1 objekt</b> |              |

Samtliga i Växjö kommun. Fastigheterna VÄXJÖ TRANBÄRET 1 och VÄXJÖ TRANBÄRET 2 ägs av föreningen. 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24                       | lokaler (hyresrätt)                   | 700                      |
| 330                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 25178                    |
| 113                      | garageplatser                         | 0                        |
| 7                        | garageplatser (byggda 2014)           | 0                        |
| 72                       | p-platser (carport)                   | 0                        |
| 84                       | Extra förråd                          | 0                        |
| <b>Totalt 630 objekt</b> |                                       | <b>25878</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 97 st 2 rok, 112 st 3 rok, 65 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Ingrid Holmberg Persson | Ordförande | 2021-01-01 |            |
| Eva Rosenberg           | Ledamot    | 2021-01-01 | 2021-07-05 |
| Peter Mosonyi           | Ledamot    | 2021-01-01 |            |
| Mikael Edvinsson        | Ledamot    | 2021-01-01 |            |
| Christer Sjögren        | Ledamot    | 2021-01-01 |            |
| Torbjörn Lindström      | Ledamot    | 2021-01-01 | 2021-12-01 |
| Mihail Dragan           | Ledamot    | 2021-01-01 |            |
| Teea Jablanovic         | Ledamot    | 2021-01-01 |            |
| Sebastian Lindroth      | Ledamot    | 2021-01-01 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Holmberg Persson, Mihail Dragan och Teea Jablanovic .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingrid Holmberg-Persson, Peter Mosonyi, Christer Sjögren och Mikael Edvinsson (fr o m 2021-07-05), Eva Rosenberg var firmatecknare t o m 2021-07-05. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit: Kent Unbeck och Claes-Peter Davidsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Zorica Martic (ordförande) och Hampus Petersson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Extra föreningsstämma hölls 2021-03-31 genom poströstning. 69 medlemmar deltog. På stämman valdes valberedning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09 genom poströstning. På stämman deltog 70 medlemmar.

Stämmobeslut:

Beslut om byte av bommar södra och norra infarterna inlämnad motion.

Beslut om belysning utanför marklägenheterna, inlämnad motion.

Beslut om eldragning till fritidshusen, inlämnad motion.

Beslut om laddstolpar, inlämnad motion Inväntar åtgärder när arbetet med kommunens ev. övertagande av bl. annat matargatan.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2021-08-23 av Lars-Göran Petersson (HSB Sydost), Jakob Johansson (HSB Sydost) och Ingrid Holmberg Persson (Brf Fagrabäck). Vid besiktningen konstaterades att tegelfogar främst vid entréerna bör omfogas.

#### Ny Trafikplats vid Österleden i Växjö (Riksväg 25)

Det pågår förhandling med Växjö kommun om övertagande av mark till gång- och cykelväg på matargatan, förändring av in- och utfarter, föreningens parkeringsplatser m m.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

| Årtal     | Ändamål                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2000      | Bredbandsinstallation och byggnation av miljöhus.         |
| 2002      | Utbyggnad och inglasning av balkonger.                    |
| 2003      | Byte av entrépartier.                                     |
| 2006      | Byte av garageportar.                                     |
| 2007-2008 | Omläggning av tak.                                        |
| 2008-2009 | Stambyte och badrumsrenovering.                           |
| 2009-2010 | Relining markavlopp.                                      |
| 2012-2013 | Byte av armaturer för belysning till lågenergilampor      |
| 2013      | PCB-sanering av fönster och entréer                       |
| 2013      | Nybyggnad av carportar med 44 p-platser                   |
| 2013      | Fönsterbyte, ombyggnad av värme och ventilation           |
| 2014      | Nybyggnad av garage med 7 platser                         |
| 2015      | Tilläggsisolering av vindar                               |
| 2017      | Nya lekplatser                                            |
| 2019      | Byte maskinpark i tvättstugor & renovering av tvättstugor |
| 2019      | Energideklaration                                         |
| 2019      | Passagesystem och dörrautomatik                           |
| 2020      | Trappbelysning i hisshusen                                |
| 2020      | Påbyggnad av nytt tak på balkonger                        |
| 2021      | Temperaturmätare Ecogurad                                 |

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

Byte av tamburdörrar, låssystem, renovering tegelfasad, vipportar i aluminium, takpapp, sandbyte lekplatser, införande av IMD (individuellt mätning och debitering), utegym och cykelhus

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 433 och under året har det tillkommit 46 och avgått 44 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 435.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 251    | 199    | 224    | 195    | 204    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 688  | 3 749  | 3 811  | 3 872  | 3 933  |
| Räntekänslighet, %                     | 6      | 6      | 6      | 6      | 6      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 143    | 135    | 142    | 150    | 139    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 317    | 314    | 334    | 305    | 309    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 641    | 641    | 641    | 631    | 631    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 681    | 632    | 684    | 645    | 668    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 629 | 16 347 | 17 700 | 16 632 | 17 286 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 3 156  | 1 164  | -244   | 1 636  | -1 394 |
| Soliditet, %                           | 14     | 12     | 11     | 11     | 10     |

### 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 226 900                  | 0                                                                      | 0                         | 1 226 900                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 557 092                    | 0                                                                      | 1 006 597                 | 1 563 689                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 783 992</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 006 597</b>          | <b>2 790 589</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 10 617 883                 | 1 164 011                                                              | -1 006 597                | 10 775 297                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 164 011                  | -1 164 011                                                             | 3 155 940                 | 3 155 940                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>11 781 894</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 149 343</b>          | <b>13 931 237</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>13 565 886</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>3 155 940</b>          | <b>16 721 826</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 370 00 kr samt ianspråktagande skett med -363 403 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 | 11 781 894        |
| Årets resultat, kr                                  | 3 155 940         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 370 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 363 403           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>13 931 237</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>13 931 237</b> |

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



**RESULTATRÄKNING**

|                                                            |       | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 17 629 256                       | 16 347 137                       |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>17 629 256</b>                | <b>16 347 137</b>                |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -8 192 097                       | -8 112 876                       |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -363 403                         | -1 039 508                       |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -1 178 797                       | -1 168 701                       |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -352 564                         | -400 071                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 979 647                       | -2 955 282                       |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-13 066 508</b>               | <b>-13 676 438</b>               |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>4 562 748</b>                 | <b>2 670 699</b>                 |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 12 792                           | 2 013                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -1 418 745                       | -1 507 846                       |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -855                             | -855                             |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-1 406 808</b>                | <b>-1 506 688</b>                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>3 155 940</b>                 | <b>1 164 011</b>                 |



**BALANSRÄKNING**

|                                                |        | 2021-12-31                | 2020-12-31                |
|------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 104 791 005               | 107 390 718               |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 86 326                    | 96 198                    |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 107 306                   | 0                         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>104 984 637</u>        | <u>107 486 916</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <u><b>104 985 137</b></u> | <u><b>107 487 416</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                           |                           |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 4 070                     | 10 579                    |
| Kundfordringar                                 |        | 14 857                    | 10 428                    |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 5 964 461                 | 3 575 982                 |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | Not 13 | 338                       | 3 289                     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | <u>552 422</u>            | <u>431 915</u>            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>6 536 148</u>          | <u>4 032 193</u>          |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                           |                           |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | <u>4 000 000</u>          | <u>2 000 000</u>          |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | <u>4 000 000</u>          | <u>2 000 000</u>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <u><b>10 536 148</b></u>  | <u><b>6 032 193</b></u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <u><b>115 521 285</b></u> | <u><b>113 519 609</b></u> |



## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 226 900          | 1 226 900          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 563 689          | 557 092            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 2 790 589          | 1 783 992          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 10 775 297         | 10 617 883         |
| Årets resultat                               |        | 3 155 940          | 1 164 011          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 13 931 237         | 11 781 894         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>16 721 826</b>  | <b>13 565 886</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 80 307 188         | 81 120 819         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 80 307 188         | 81 120 819         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 15 131 877         | 15 901 687         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 26 449             | 44 917             |
| Leverantörsskulder                           |        | 953 280            | 608 753            |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 44 286             | 44 002             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 629                | 6 929              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 2 335 750          | 2 226 616          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 18 492 271         | 18 832 904         |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>98 799 459</b>  | <b>99 953 723</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>115 521 285</b> | <b>113 519 609</b> |

TH

my

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 3 155 940                | 1 164 011                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 2 979 647                | 2 955 282                |
| Övriga poster                                                                     | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>6 135 587</b>         | <b>4 119 293</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager                                                | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -115 476                 | -3 364                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                                    | 429 177                  | -188 780                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <b>6 449 288</b>         | <b>3 927 149</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                       | -440 556                 | -1 128 150               |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                              | -36 812                  | -81 907                  |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>-477 368</b>          | <b>-1 210 057</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                                 | -1 583 441               | -1 597 048               |
| Inbetalda insatser                                                                | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-1 583 441</b>        | <b>-1 597 048</b>        |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>4 388 479</b>         | <b>1 120 044</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>5 575 982</b>         | <b>4 455 938</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>9 964 461</b>         | <b>5 575 982</b>         |
|                                                                                   | <b>4 388 479</b>         | <b>1 120 044</b>         |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.



|                                               | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 16 137 900               | 16 137 900               |
| Årsavgiftsrabatt                              | 0                        | -1 344 825               |
| Hysesintäkt lokaler                           | 141 436                  | 141 094                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 546 425                  | 554 160                  |
| Hysesintäkt övrigt                            | 70 881                   | 58 222                   |
| Konsumtionsavgift värme                       | 30 235                   | 26 845                   |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni      | 534 600                  | 534 600                  |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                   | 32 080                   | 30 639                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 76 148                   | 72 624                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 59 551                   | 135 878                  |
|                                               | <b>17 629 256</b>        | <b>16 347 137</b>        |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -629 867                 | -529 879                 |
| El                                            | -475 315                 | -416 402                 |
| Uppvärmning                                   | -2 229 882               | -2 063 278               |
| Vatten                                        | -995 010                 | -1 003 432               |
| Renhållning                                   | -401 764                 | -396 016                 |
| Bevakningskostnader                           | -3 281                   | -3 088                   |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -661 764                 | -659 882                 |
| Obligatoriska besiktningar                    | -4 313                   | -4 313                   |
| Serviceavtal                                  | -144 764                 | -138 420                 |
| Hissar serviceavtal & besiktning              | -42 914                  | -47 937                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård               | -1 761 759               | -1 958 402               |
| Försäkringar                                  | -193 039                 | -236 422                 |
| Fastighetsskatt                               | -528 620                 | -518 720                 |
| Övriga driftskostnader                        | -119 805                 | -136 685                 |
|                                               | <b>-8 192 097</b>        | <b>-8 112 876</b>        |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen          | 0                        | -101 785                 |
| Underhåll installationer                      | -348 462                 | -740 545                 |
| Underhåll mark och utemiljö                   | -14 941                  | -142 125                 |
| Underhåll garage och bilplatser               | 0                        | -55 053                  |
|                                               | <b>-363 403</b>          | <b>-1 039 508</b>        |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                        | -23 700                  | -23 500                  |
| Förvaltningskostnader                         | -800 177                 | -814 194                 |
| Kostnader andrahandsupplåtelse                | -2 379                   | -945                     |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -78 018                  | -75 065                  |
| Föreningsverksamhet                           | -32 457                  | -28 301                  |
| Kontorsutrustning och -material               | -33 912                  | -49 586                  |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -43 774                  | -33 276                  |
| Konsulter                                     | -15 986                  | -23 300                  |
| Förbrukningsinventarier                       | -24 085                  | -3 378                   |
| Medlemsavgifter HSB                           | -112 037                 | -111 345                 |
| Stämma och styrelse                           | -12 272                  | -5 811                   |
|                                               | <b>-1 178 797</b>        | <b>-1 168 701</b>        |



|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | <1                       | <1                       |
| Arvode till styrelsen                      | -186 847                 | -222 165                 |
| Löner för anställda                        | -58 512                  | -58 125                  |
| Övriga arvoden                             | -16 980                  | -24 700                  |
| Revisionsarvode                            | -28 800                  | -28 960                  |
| Sociala avgifter                           | -61 425                  | -66 121                  |
|                                            | <u>-352 564</u>          | <u>-400 071</u>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -2 884 376               | -2 867 604               |
| Markanläggningar                           | -48 587                  | -48 355                  |
| Installationer och inventarier             | -46 684                  | -39 323                  |
|                                            | <u>-2 979 647</u>        | <u>-2 955 282</u>        |
| <b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>     |                          |                          |
| Aviseringsavgifter för lån                 | -855                     | -855                     |
|                                            | <u>-855</u>              | <u>-855</u>              |





2021-12-31 2020-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

2087

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 152 455 877        | 151 262 577        |
| Omklassificering från pågående anläggningar     | 0                  | 120 150            |
| Årets investering byggnader                     | 333 250            | 1 073 150          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 605 040            | 605 040            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 971 732            | 971 732            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>154 365 899</b> | <b>154 032 649</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -46 394 434        | -43 526 830        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -2 884 376         | -2 867 604         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -247 497           | -199 142           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -48 587            | -48 355            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-49 574 894</b> | <b>-46 641 931</b> |

**Utgående redovisat värde**

104 791 005 107 390 718

|                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Redovisade värden byggnader        | 103 510 317 | 106 061 443 |
| Redovisade värden mark             | 605 040     | 605 040     |
| Redovisade värden markanläggningar | 675 648     | 724 235     |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1968    | 195 000 000        | 81 000 000        | 276 000 000        | 276 000 000        |
| Lokaler           | 1968    | 2 378 000          | 2 337 000         | 4 715 000          | 4 715 000          |
|                   |         | <b>197 378 000</b> | <b>83 337 000</b> | <b>280 715 000</b> | <b>280 715 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2021-12-31 2020-12-31

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning            | 112 650 000        | 112 650 000        |
| varav i eget förvar             | -951 000           | -951 000           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>111 699 000</b> | <b>111 699 000</b> |

## Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 266 136         | 184 229         |
| Årets investeringar                | 36 812          | 81 907          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>302 948</b>  | <b>266 136</b>  |
| Ingående avskrivningar             | -169 938        | -130 615        |
| Årets avskrivningar                | -46 684         | -39 323         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-216 622</b> | <b>-169 938</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b>86 326</b>   | <b>96 198</b>   |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

|                                               |                |          |
|-----------------------------------------------|----------------|----------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 0              | 65 150   |
| Årets Investering                             | 107 306        | 55 000   |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | 0              | -120 150 |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>107 306</b> | <b>0</b> |

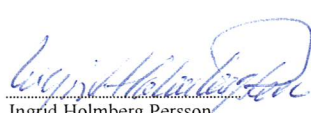
Pågående nyanläggningar avser trafikbommar som beräknas vara klart 2022.

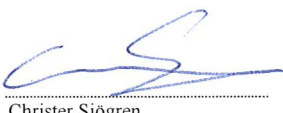


|        |                                                                          |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Not 12 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV                                   |           |                   |                   |
|        | Medlemsandel HSB                                                         |           | 500               | 500               |
|        |                                                                          |           | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Not 13 | ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR                                           |           |                   |                   |
|        | Skattekonto                                                              |           | 338               | 3 289             |
|        |                                                                          |           | <b>338</b>        | <b>3 289</b>      |
| Not 14 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER                             |           |                   |                   |
|        | Förutbetalad försäkring                                                  |           | 243 909           | 238 973           |
|        | Förutbetalad kabel-TV och bredband                                       |           | 166 484           | 168 834           |
|        | Upplupen intäkt el, värme, vatten                                        |           | 4 511             | 3 617             |
|        | Upplupna ränteintäkter                                                   |           | 3 392             | 875               |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      |           | 134 126           | 19 616            |
|        |                                                                          |           | <b>552 422</b>    | <b>431 915</b>    |
| Not 15 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR                                                 |           |                   |                   |
|        |                                                                          | Räntesats | Konv.datum        |                   |
|        | Placering HSB 3 mån                                                      | 0,45%     | 2022-03-01        | 1 000 000         |
|        | Placering HSB 6 mån                                                      | 0,60%     | 2022-03-01        | 1 000 000         |
|        | Placering HSB 6 mån                                                      | 0,60%     | 2022-06-01        | 0                 |
|        |                                                                          |           | <b>4 000 000</b>  | <b>2 000 000</b>  |
| Not 16 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                                              |           |                   |                   |
|        | Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum        | Belopp            |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 1,47%     | 2022-03-01        | 8 250 000         |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 1,37%     | 2022-06-01        | 5 620 257         |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 1,59%     | 2023-06-01        | 9 150 000         |
|        | Swedbank Hypotek AB                                                      | 1,45%     | 2023-06-21        | 4 918 022         |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 0,92%     | 2024-03-01        | 15 828 000        |
|        | Swedbank Hypotek AB                                                      | 2,93%     | 2024-08-23        | 8 392 320         |
|        | Swedbank Hypotek AB                                                      | 2,00%     | 2025-09-25        | 9 200 000         |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 0,84%     | 2026-07-30        | 9 175 000         |
|        | Swedbank Hypotek AB                                                      | 1,84%     | 2026-09-25        | 4 346 932         |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 1,07%     | 2028-10-30        | 12 685 288        |
|        | Stadshypotek AB                                                          | 1,26%     | 2028-12-01        | 2 730 000         |
|        | Swedbank Hypotek AB                                                      | 1,49%     | 2031-02-25        | 5 143 246         |
|        |                                                                          |           | <b>95 439 065</b> | <b>1 597 048</b>  |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |                   | <b>80 307 188</b> |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |                   | 1 261 620         |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |                   | 13 870 257        |
|        | Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |                   | <b>15 131 877</b> |
|        | Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |                   | 1,46%             |
|        | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |                   | 6 388 192         |
|        | Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |                   | 87 453 825        |
|        | Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |           |                   | 19 461 634        |
|        | Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |                   | Nej               |

|                                                            | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>                       |                  |                  |
| Ingående värde                                             | 44 917           | 44 917           |
| Uttag                                                      | -18 468          | 0                |
|                                                            | <b>26 449</b>    | <b>44 917</b>    |
| <b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>                          |                  |                  |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 44 286           | 44 000           |
| Slutskatteskuld föregående år                              | 0                | 2                |
|                                                            | <b>44 286</b>    | <b>44 002</b>    |
| <b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                  |                  |
| Mervärdesskatt                                             | 0                | 1 513            |
| Personalens källskatt                                      | 404              | 3 330            |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 225              | 2 086            |
|                                                            | <b>629</b>       | <b>6 929</b>     |
| <b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                  |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 178 025          | 170 460          |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 54 361           | 53 559           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 418 648          | 349 975          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 153 859          | 154 119          |
| Upplupen revision                                          | 24 200           | 24 000           |
| Upplupen fastighetsförvaltning                             | 7 050            | 0                |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 1 472 069        | 1 431 748        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 27 538           | 42 755           |
|                                                            | <b>2 335 750</b> | <b>2 226 616</b> |

Vaxjö 29/3 2022

  
 Ingrid Holmberg Persson

  
 Christer Sjögren

  
 Mihail Dragan

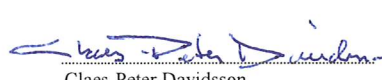
  
 Mikael Edvinsson

  
 Peter Mosonyi

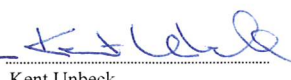
  
 Sebastian Lindroth

  
 Teea Jablanovic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-4-1

  
 Claes-Peter Davidsson

Revisor vald av föreningsstämman

  
 Kent Unbeck

Revisor vald av föreningsstämman

  
 Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fagrabäck i Växjö, org.nr. 729500-1536

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fagrabäck 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Fagrabäck 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

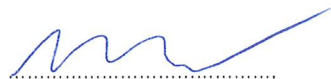
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

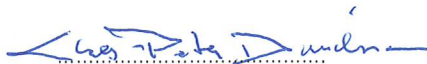
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

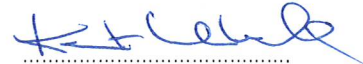
Växjö den 1 / 4 2022



Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Claes-Peter Davidsson  
Av föreningen vald revisor



Kent Unbeck  
Av föreningen vald revisor