



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1536 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tranbäret 1-2		1967-1969

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
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
Totalt 630 objekt		25878

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	2022-01-01	
Richard Jadesten	Ledamot	2022-07-01	
Jan-Erik Johansson	Ledamot	2022-07-01	
Peter Mosonyi	Ledamot	2022-01-01	
Mikael Edvinsson	Ledamot	2022-01-01	
Christer Sjögren	Ledamot	2022-01-01	
Torbjörn Lindström	Ledamot	2022-01-01	2022-07-01
Mihail Dragan	Ledamot	2022-01-01	
Teea Jablanovic	Ledamot	2022-01-01	2022-07-01
Sebastian Lindroth	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Emina Mahmutovic	Ledamot	2022-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Holmberg Persson, Peter Mosonyi, Mikael Edvinsson och Christer Lindström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ingrid Holmberg Persson, Peter Mosonyi, Mikael Edvinsson och Christer Sjögren.

Firman tecknas enligt ovan 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.

På den ordinarie föreningstämman valdes Tanja Giacomelli, Hampus Petersson och Ingrid Upperud till valberedning. Hampus Petersson har avsagt sig uppdraget på grund av personliga skäl. Anders Lindström valdes vid extra stämma den 18 november 2022. Samtidigt valdes Ingrid Upperud till ordförande i valberedningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 43 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2022-11-18. På stämman deltog 71 medlemmar. Stämman valde valberedning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2023-01-01 är registrerad.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder 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
2022	Asbestsanering lägenhetsdörrar
2022	Nya Dörrar och låssystem för lägenheterna
2022	Nya sandlådor, byte av all sand för lekplatserna
2022	Byte av bommar infarter norr och söder

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

- Laddstationer för elbilar.
- Individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD).
- Nybyggnation av cykelhus.
- Byte av låssystem utvändiga och invändiga dörrar för källare och miljöhus till lloq

- Omläggning av parkeringsområdet, infarter norr och söder, koloniområdet, infart från Prebendevägen stängs mot matargatan, matargatan blir gång och cykelväg.
- Nyplantering av alléträd
- Solcellsuppbyggnad.
- Omfogning av entéernas tegelfogar
- Omdragning av områdes fibernät net at once

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 434 och under året har det tillkommit 44 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 431.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	239	251	199	224	195
Skuldsättning, kr/kvm	3 626	3 688	3 749	3 811	3 872
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	147	143	135	142	150
Driftskostnad, kr/kvm	331	317	314	334	305
Årsavgifter, kr/kvm	641	641	641	641	631
Totala intäkter, kr/kvm	681	681	632	684	645
Nettoomsättning, tkr	17 626	17 629	16 347	17 700	16 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 153	3 156	1 164	-244	1 636
Soliditet, %	17	14	12	11	11

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	1 563 689	0	1 311 989	2 875 678
S:a bundet eget kapital, kr	2 790 589	0	1 311 989	4 102 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 775 297	3 155 940	-1 311 989	12 619 248
Årets resultat, kr	3 155 940	-3 155 940	3 153 386	3 153 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 931 237	0	1 841 397	15 772 634
S:a eget kapital, kr	16 721 826	0	3 153 386	19 875 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 359 000 kr samt ianspråktagande skatt med 47 011 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	13 931 237
Årets resultat, kr	3 153 386
Reservation till underhållsfond, kr	-1 359 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 011
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 772 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 772 634

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 626 344	17 629 256
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		17 626 344	17 629 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-8 563 432	-8 192 097
Underhåll enligt plan	Not 4	-47 011	-363 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 045 817	-1 178 797
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-417 065	-352 564
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 982 893	-2 979 647
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 056 218	-13 066 508
RÖRELSERESULTAT		4 570 126	4 562 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 104	12 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 437 944	-1 418 745
Övriga finansiella poster	Not 8	-900	-855
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 416 740	-1 406 808
ÅRETS RESULTAT		3 153 386	3 155 940

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	102 282 068	104 791 005
Inventarier och installationer	Not 10	58 712	86 326
Pågående nyanläggningar	Not 11	9 067 236	107 306
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>111 408 016</u>	<u>104 984 637</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 408 516</u>	<u>104 985 137</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 005	4 070
Kundfordringar		12 974	14 857
Avräkningskonto HSB		5 796 579	5 964 461
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	521	338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	567 208	552 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 383 287</u>	<u>6 536 148</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	4 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>4 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 383 287</u>	<u>10 536 148</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117 791 803</u>	<u>115 521 285</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 226 900	1 226 900
Fond för yttre underhåll		2 875 678	1 563 689
Summa bundet eget kapital		4 102 578	2 790 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 619 248	10 775 297
Årets resultat		3 153 386	3 155 940
Summa fritt eget kapital		15 772 634	13 931 237
Summa eget kapital		19 875 212	16 721 826
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	73 157 546	80 307 188
Summa långfristiga skulder		73 157 546	80 307 188
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 684 471	15 131 877
Medlemmarnas inre fond	Not 17	26 449	26 449
Leverantörsskulder		1 474 183	953 280
Aktuell skatteskuld	Not 18	43 518	44 286
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	3 315	629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 527 109	2 335 750
Summa kortfristiga skulder		24 759 045	18 492 271
Summa skulder		97 916 591	98 799 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 791 803	115 521 285

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	3 153 386	3 155 940
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 982 893	2 979 647
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 136 279	6 135 587
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 021	-115 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	714 180	429 177
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	6 835 438	6 449 288
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 406 272	-440 556
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-36 812
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-9 406 272	-477 368
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 597 048	-1 583 441
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 597 048	-1 583 441
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 167 882	4 388 479
Likvida medel vid årets början	9 964 461	5 575 982
Likvida medel vid årets slut	5 796 579	9 964 461
	-4 167 882	4 388 479

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 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	16 137 900	16 137 900
Hysesintäkt lokaler	144 396	141 436
Hysesintäkt garage och bilplatser	561 624	546 425
Hysesintäkt övrigt	71 939	70 881
Konsumtionsavgift värme	30 477	30 235
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	534 600	534 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	34 504	32 080
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	62 324	76 148
Övriga primära intäkter och ersättningar	48 580	59 551
	17 626 344	17 629 256
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-434 383	-629 867
El	-659 383	-475 315
Uppvärmning	-2 188 319	-2 229 882
Vatten	-965 812	-995 010
Renhållning	-439 333	-401 764
Bevakningskostnader	0	-3 281
TV, bredband, iptelefoni	-665 978	-661 764
Obligatoriska besiktningar	-4 563	-4 313
Serviceavtal	-139 459	-144 764
Hissar serviceavtal & besiktning	-67 784	-42 914
Förvaltningskostnader*	-2 102 158	-1 761 759
Försäkringar	-243 909	-193 039
Fastighetsskatt	-550 410	-528 620
Övriga driftskostnader	-101 941	-119 805
	-8 563 432	-8 192 097
* Kostnader för förvaltare ingår fr o m 2022-07-01		
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-47 011	-348 462
Underhåll mark och utemiljö	0	-14 941
	-47 011	-363 403
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 925	-23 700
Övriga förvaltningskostnader **	-588 131	-800 177
Kostnader andrahandsupplåtelse	-4 102	-2 379
Kostnader överlåtelse och panter	-68 652	-78 018
Föreningsverksamhet	-73 836	-32 457
Kontorsutrustning och -material	-21 395	-33 912
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 509	-43 774
Konsulter	-55 189	-15 986
Förbrukningsinventarier	-1 630	-24 085
Medlemsavgifter HSB	-113 432	-112 037
Stämma och styrelse	-60 016	-12 272
	-1 045 817	-1 178 797
** Kostnader för förvaltare ingår t o m 2022-06-30		

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-189 395	-185 400
Löner för anställda	-97 113	-58 512
Övriga arvoden	-23 750	-18 427
Revisionsarvode	-28 960	-28 800
Sociala avgifter	-77 847	-61 425
	-417 065	-352 564
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 884 375	-2 884 376
Markanläggningar	-70 904	-48 587
Installationer och inventarier	-27 614	-46 684
	-2 982 893	-2 979 647
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter	-900	-855
	-900	-855

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 789 127	152 455 877
Årets investering byggnader	0	333 250
Ingående anskaffningsvärde mark	605 040	605 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	971 732	971 732
Omklassificering från pågående nyanläggningar Trafikbommar	446 342	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 812 241	154 365 899

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-49 278 810	-46 394 434
Årets avskrivningar byggnader	-2 884 375	-2 884 376
Ingående avskrivningar markanläggningar	-296 084	-247 497
Årets avskrivningar markanläggningar	-70 904	-48 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 530 173	-49 574 894

Utgående redovisat värde 102 282 068 104 791 005

Redovisade värden byggnader	100 625 942	103 510 317
Redovisade värden mark	605 040	605 040
Redovisade värden markanläggningar	1 051 086	675 648

Fastighetsbeteckning: Tranbäret 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	233 000 000	125 000 000	358 000 000	276 000 000
Lokaler	1968	2 655 000	2 259 000	4 914 000	4 715 000
		235 655 000	127 259 000	362 914 000	280 715 000

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	112 650 000	112 650 000
varav i eget förvar	-951 000	-951 000
Summa ställda säkerheter	111 699 000	111 699 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	302 948	266 136
Årets investeringar	0	36 812
Utgående anskaffningsvärden	302 948	302 948

Ingående avskrivningar	-216 622	-169 938
Årets avskrivningar	-27 614	-46 684
Utgående avskrivningar	-244 236	-216 622

Utgående redovisat värde 58 712 86 326

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar Trafikbommar	107 306	0
Årets Investering Trafikbommar	339 036	107 306
Omklassificering till Byggnader och mark Trafikbommar	-446 342	0
Årets investering Tamburdörrar inklusive låsbyte	9 060 812	0
Årets investering Cykelgarage	6 424	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>9 067 236</u>	<u>107 306</u>

Tamburdörrar inklusive låsbyte blir klart 2023 till en beräknad kostnad av 9 100 000 kr.

Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

Cykelgarage beräknas bli klart 2023 till en kostnad av 875 000 kr. Nyttjandeperioden beräknas till 30 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	341	338
Övriga kortfristiga fordringar	180	0
	<u>521</u>	<u>338</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	257 074	243 909
Förutbetalad kabel-TV och bredband	167 603	166 484
Upplupen intäkt el, värme, vatten	4 414	4 511
Upplupna ränteintäkter	0	3 392
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 117	134 126
	<u>567 208</u>	<u>552 422</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 000 000
Placering HSB 6 mån			0	3 000 000
			<u>0</u>	<u>4 000 000</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,35%	2023-03-01	5 484 829	274 240
Stadshypotek AB		1,59%	2023-06-01	9 050 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,45%	2023-06-21	4 853 022	65 000
Stadshypotek AB		0,92%	2024-03-01	15 288 000	540 000
Swedbank Hypotek AB		2,93%	2024-08-23	8 302 080	90 240
Swedbank Hypotek AB		2,00%	2025-09-25	9 100 000	100 000
Stadshypotek AB		0,84%	2026-07-30	9 075 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,84%	2026-09-25	4 299 932	47 000
Stadshypotek AB		1,07%	2028-10-30	12 550 336	134 952
Stadshypotek AB		1,26%	2028-12-01	2 700 000	30 000
Stadshypotek AB		2,05%	2030-03-01	8 050 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		1,49%	2031-02-25	5 088 818	54 428
				93 842 017	1 735 860

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **73 157 546**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 296 620

Lån som ska konverteras inom ett år 19 387 851

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 684 471**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,63%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 943 440

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 85 162 717

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	26 449	44 917
Uttag	<u>0</u>	<u>-18 468</u>
	26 449	26 449

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	43 515	44 286
Slutskatteskuld föregående år	<u>3</u>	<u>0</u>
	43 518	44 286

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 620	404
Arbetsgivaravgifter	<u>1 695</u>	<u>225</u>
	3 315	629

	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	184 500	178 025
Upplupna sociala avgifter	52 880	54 361
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	465 687	418 648
Upplupna räntekostnader	166 696	153 859
Upplupen revision	25 000	24 200
Upplupen fastighetsförvaltning	0	7 050
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 550 360	1 472 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 986	27 538
	2 527 109	2 335 750

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ingrid Holmberg Persson

.....
Emina Mahmutovic

.....
Christer Sjögren

.....
Jan-Erik Johansson

.....
Mihail Dragan

.....
Mikael Edvinsson

.....
Peter Mosonyi

.....
Richard Jadesten

.....
Sebastian Lindroth

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

Kent Unbeck
Revisor vald av föreningsstämman

Claes-Peter Davidsson
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Unbeck
Av föreningen vald revisor

Claes-Peter Davidsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

INGRID HOLMBERG PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:46:23



EMINA MAHMUTOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:03:10



MIHAIL DRAGAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:20:20



MIKAEL EDVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:47:10



PETER MOSONYI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:51:57



JAN-ERIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:10:21



RICHARD JADESTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:43:47



SEBASTIAN LINDROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:05:19



CHRISTER SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:40:01



CLAES-PETER DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:10:44



KENT UNBECK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:55:37



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:10:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CLAES-PETER DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:39:08



KENT UNBECK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:57:55



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 19:10:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.