



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB brf Eldaren i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

SOLIDITET

Soliditet - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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 står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eldaren i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769606-0172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2017. Föreningens gällande stadgar registrerades den 2020-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Sibyllan 1	2017
Totalt 1 objekt	

I Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	192
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5888
46	garageplatser	0
Totalt 129 objekt		6080

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Andersson	Ordförande	2021-01-01	
Rolf Nicklasson	HSB ledamot	2021-01-01	
Marie-Louise Kandenäs	Ledamot	2021-01-01	2021-05-23
Peter Bergqvist	Ledamot	2021-01-01	
Tomas Pettersson	Vice ordförande	2021-01-01	
Susanne Jansson	Ledamot	2021-01-01	2021-05-23
Mattias Jonsson	Sekreterare	2021-05-23	
Scott Andrew Goodwin	Ledamot	2021-01-01	
Johan Carlsson	Ledamot	2021-05-23	
Jessica Goodwin	Suppleant	2021-01-01	2021-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Andersson, Tomas Pettersson och Peter Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Bergqvist, Tomas Pettersson, Karin Andersson, Susanne Jansson (till 2021-05-23), Mattias Jonsson.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund med Mohammed Daabas som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jacob Gustafson (ordförande) och Linus Kronberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10. Stämman genomfördes med enbart poströstning med stöd av lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta bolags- och föreningsstämma. På stämman deltog 15 medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2021-12-15 i syfte att utse föreningsrevisor. På stämman deltog fem medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 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 2021-04-19.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Skydd mot fåglar har monterats på solcellsanläggningen på taken.
2021	Aggregaten för mekanisk till- och frånluft har servats, filter har bytts och den yttersta delen av frånluftskanaler na har rengjorts.

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

Planering av den garantibesiktning av fastigheten som ska göras fem år efter inflyttning har påbörjats.

Huvudbesiktningsman har anskaffats. Besiktningen ska genomföras under första kvartalet 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	333	372	305	221	219
Skuldsättning, kr/kvm	14 533	14 826	15 078	15 239	15 574
Räntekänslighet, %	21	21	22	24	26
Energikostnad, kr/kvm	171	135	161	170	150
Driftskostnad, kr/kvm	358	276	296	332	300
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	700	666	666
Totala intäkter, kr/kvm	940	946	908	842	780
Nettoomsättning, tkr	5 712	5 753	5 520	5 121	4 743
Resultat efter finansiella poster, tkr	1	459	104	-393	-80
Soliditet, %	61	61	60	60	58

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 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	99 827 000	0	0	99 827 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	40 483 000	0	0	40 483 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 761 000	0	213 868	1 974 868
S:a bundet eget kapital, kr	142 071 000	0	213 868	142 284 868

Fritt eget kapital

Balanserat resultat, kr	-2 149 221	458 719	-213 868	-1 904 370
Årets resultat, kr	458 719	-458 719	1 150	1 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 690 502	0	-212 718	-1 903 220
S:a eget kapital, kr	140 380 498	0	1 150	140 381 648

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 432 000 kr samt ianspråktagande skett med 218 132 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	-1 690 502
Årets resultat, kr	1 150
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	218 132
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 903 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 903 220

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 694 095	5 735 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 000	17 688
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 712 095	5 753 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 176 130	-1 678 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 643	-355 249
Personalkostnader	Not 6	-147 385	-115 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 802 587	-1 802 587
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 524 745	-3 951 689
RÖRELSERESULTAT		1 187 351	1 801 711
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 186 201	-1 342 995
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 186 201	-1 342 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 150	458 719
ÅRETS RESULTAT		1 150	458 719

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	227 051 699	228 854 286
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>227 051 699</u>	<u>228 854 286</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>227 052 199</u>	<u>228 854 786</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 314	132 267
Övriga fordringar	Not 10	2 512 643	2 376 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	250 512	177 054
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 864 468</u>	<u>2 686 221</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 864 468</u>	<u>2 686 221</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>229 916 667</u>	<u>231 541 007</u>

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 310 000	140 310 000
Fond för yttre underhåll		1 974 868	1 761 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		142 284 868	142 071 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 904 370	-2 149 221
Årets resultat		1 150	458 719
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 903 220	-1 690 502
Summa eget kapital		140 381 648	140 380 498
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	68 569 800	70 133 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		68 569 800	70 133 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 791 600	20 007 600
Leverantörsskulder		229 547	291 409
Skatteskulder		3 285	3 531
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	65 470	40 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	875 318	683 817
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		20 965 220	21 027 110
Summa skulder		89 535 020	91 160 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 916 667	231 541 007
		DIFF	

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 201 980	4 201 980
Hysesintäkt lokaler	417 492	417 120
Hysesintäkt garage och bilplatser	315 840	315 840
Hysesintäkt övrigt	27 600	5 100
Hysesrabatter	-35 376	-52 140
Konsumtionsavgift vatten	145 831	153 312
Konsumtionsavgift el	312 083	326 661
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	237 168	237 168
Övriga intäkter i verksamheten	996	996
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 543	9 786
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 625	18 889
Övriga fakturerade kostnader	40 314	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	101 000
	5 694 095	5 735 712
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	18 000	17 688
	18 000	17 688
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-88 079	-115 071
El	-460 188	-279 279
Uppvärmning	-417 903	-370 146
Vatten	-163 297	-170 367
Renhållning	-125 368	-117 769
TV, bredband, iptelefoni	-251 124	-239 628
Obligatoriska besiktningar	-18 696	0
Serviceavtal	-43 980	-33 164
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 301	-12 149
Förvaltningskostnader	-269 782	-237 465
Försäkringar	-42 664	-51 575
Fastighets-skatt	-42 350	-42 350
Periodiskt underhåll	-218 132	0
Övriga driftskostnader	-17 266	-9 292
	-2 176 130	-1 678 255
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-218 132	0
	-218 132	0

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 688	-12 951
Övriga förvaltningskostnader	-248 779	-250 772
Kostnader andrahandsupplåtelser	-476	0
Kostnader överlåtelse och panter	-23 795	-19 547
Föreningsverksamhet	-10 602	-2 404
Kontorsutrustning och -material	-1 283	-106
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 297	-22 577
Juridisk konsult	-44 525	0
Förbrukningsinventarier	-497	-14 874
Medlemsavgifter HSB	-31 361	-31 167
Stämman och styrelse	-10 340	-851
	-398 643	-355 249
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-98 384	-72 466
Löner för anställda	-300	-18 750
Vicevärdsarvode	-10 000	0
Övriga arvoden	-5 000	1 500
Revisionsarvode	-3 400	-3 340
Sociala avgifter	-30 301	-22 542
	-147 385	-115 598
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 802 587	-1 802 587
	-1 802 587	-1 802 587

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 656 237	205 656 237
Ingående anskaffningsvärde mark	30 189 568	30 189 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 845 805	235 845 805

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 991 519	-5 188 932
Årets avskrivningar byggnader	-1 802 587	-1 802 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 794 106	-6 991 519

Utgående redovisat värde

227 051 699 228 854 286

Redovisade värden byggnader	196 862 131	198 664 718
Redovisade värden mark	30 189 568	30 189 568

Fastighetsbeteckning: Sibyllan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	99 000 000	20 400 000	119 400 000	119 400 000
Lokaler	2017	3 844 000	391 000	4 235 000	4 235 000
		102 844 000	20 791 000	123 635 000	123 635 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	95 463 000	95 463 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	95 463 000	95 463 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 501 193	2 327 861
Skattekonto	11 450	15 018
Övriga fordringar	0	34 021
	2 512 643	2 376 900

2021-12-31 2020-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	53 611	52 684
Förutbetald kabel-TV och bredband	22 841	19 952
Upplupen intäkt el, värme, vatten	121 881	100 402
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 179	4 016
	250 512	177 054

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,06%	2025-02-14	18 474 000	216 000
Stadshypotek AB	0,74%	2026-01-30	18 228 000	216 000
Swedbank Hypotek AB	1,79%	2023-01-25	13 657 400	169 600
Swedbank Hypotek AB	1,73%	2022-01-25	18 974 000	216 000
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2024-01-25	19 028 000	216 000
			88 361 400	1 033 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **68 569 800**

Nästa års amortering av långfristig skuld 817 600

Lån som ska konverteras inom ett år 18 974 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **19 791 600**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,32%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 134 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 83 193 400

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	43 787	40 522
Övriga kortfristiga skulder	21 683	231
	65 470	40 753

	2021-12-31	2020-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	75 450	63 306
Upplupna sociala avgifter	23 706	19 900
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	156 092	87 944
Upplupna räntekostnader	99 051	103 498
Upplupen revision	18 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	498 081	397 244
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 938	925
	875 318	683 817

Växjö ___/___ 2022

.....
Karin Andersson

.....
Johan Carlsson

.....
Mattias Jonsson

.....
Peter Bergqvist

.....
Rolf Nicklasson

.....
Scott Andrew Goodwin

.....
Tomas Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Revisor vald av föreningsstämman
Camilla Bakklund

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren i Växjö, org.nr. 769606-0172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Eldaren 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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

Camilla Bakklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Eldaren i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 09:38:59



SCOTT ANDREW GOODWIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-02 kl. 08:20:48



MATTIAS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-02 kl. 14:49:16



PETER BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-02 kl. 16:16:29



TOMAS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-06 kl. 18:33:22



ROLF NICKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 11:13:01



JOHAN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-28 kl. 14:34:59



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 12:23:32



CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 12:17:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Eldaren i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 12:23:15



CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 12:17:00

