



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vega i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vega i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0657 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granen 6		1942

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Granen 6 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. 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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	22
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1907
3	lokaler (hyresrätt)	37
Totalt 40 objekt		1966

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 25 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erika Wickman	Ordförande	2021-06-21	2022-05-31
Henrik Wennesund	Ordförande	2022-05-31	
Stina Sandholm	Ledamot (Sekreterare)	2022-05-31	
Christina Karlborn	Ledamot	2021-06-21	2022-05-31
Anja Landgren	Ledamot	2021-06-21	
Maria Mazetti	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-06-21	2022-05-31
Tino Schäfer	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-05-31	
Luis Boaventura Fernandes	Ledamot	2021-06-21	
Viktor Magnusson	Ledamot	2021-06-21	2022-05-31
Disa Larsson	Suppleant	2021-06-21	2022-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Wennesund, Stina Sandholm, Anja Landgren, Luis Boaventura Fernandes.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Henrik Wennesund, Erika Wickman, Anja Landgren, Luis Boaventura Fernandes.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Roland Abels med Sigbert Rickardsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Maria Boaventura Fernandes (ordförande) och Camilla Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2022-09-15.

Styrelsen har haft fokus på att minska de rörliga kostnaderna för föreningen. Bland annat har avtal för inre- och yttre skötsel omförhandlats. Vissa tjänster har sagts upp, fortsatt fokus på kostnadsbesparingar kommer att gälla även för 2023.

Föreningen anordnade en "fixardag" i oktober där ett stort antal arbetsuppgifter utfördes.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Totalrenovering: Nya fönster, stammar, balkonger, elnät, ny puts, isolering av fasader, installation av hissar
2004	Byggnation av cykel förråd på Vegagatan
2010-2011	Modernisering av hissar
2014	Fiberanslutning
2018	Ombyggnad av lokal till lägenheter, omplanering av innergård
2019	OVK och energideklaration, installation av närvarostyrd belysning i två trapphus
2021	Byte av låssystem till taggar
2022	Stammar källare Vegagatan bytta, åtgärder fuktskador Frejagatan i källarlägenhet samt tvättstuga, ny tvättstuga Vegagatan med nya maskiner installerades. Byte av belysningsarmaturer i källargångar. Mötesrummet i Vegahuset ommålat och uppfräschat med eget arbete av styrelsen och frivilliga medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	183	255	283	285	766
Skuldsättning, kr/kvm	4 441	4 479	4 649	4 788	5 971
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	7
Energikostnad, kr/kvm	222	199	173	175	173
Driftskostnad, kr/kvm	546	474	440	436	435
Årsavgifter, kr/kvm	943	925	925	925	925
Totala intäkter, kr/kvm	939	919	918	927	877
Nettoomsättning, tkr	1 846	1 816	1 813	1 831	1 733
Resultat efter finansiella poster, tkr	-377	16	-238	28	971
Soliditet, %	44	45	44	44	39

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

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	40 693	0	0	40 693
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 867 471	0	0	3 867 471
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	739 856	0	-149 010	590 846
S:a bundet eget kapital, kr	4 648 020	0	-149 010	4 499 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 789 449	16 158	149 010	2 954 617
Årets resultat, kr	16 158	-16 158	-376 863	-376 863
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 805 607	0	-227 853	2 577 754
S:a eget kapital, kr	7 453 627	0	-376 863	7 076 764

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 153 000 kr samt ianspråktagande skett med 302 010 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	2 805 607
Årets resultat, kr	-376 863
Reservation till underhållsfond, kr	-153 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	302 010
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 577 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 577 754

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	1 845 988	1 815 541
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 845 988	1 815 541
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 073 569	-937 119
Underhåll enligt plan	Not 4	-302 010	-107 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 451	-184 210
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 913	-88 115
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 997	-380 109
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 126 940	-1 697 403
RÖRELSERESULTAT		-280 952	118 138
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 911	-101 980
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-95 911	-101 980
ÅRETS RESULTAT		-376 863	16 158

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 818 672	13 821 870
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	36 170
Summa materiella anläggningstillgångar		15 818 672	13 858 040
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 819 172	13 858 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		393 559	2 804 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 231	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 015	34 130
Summa kortfristiga fordringar		432 805	2 838 775
Summa omsättningstillgångar		432 805	2 838 775
SUMMA TILLGÅNGAR		16 251 977	16 697 315

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 693	40 693
Upplåtelseavgifter		3 867 471	3 867 471
Fond för yttre underhåll		590 846	739 856
Summa bundet eget kapital		4 499 010	4 648 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 954 617	2 789 449
Årets resultat		-376 863	16 158
Summa fritt eget kapital		2 577 754	2 805 607
Summa eget kapital		7 076 764	7 453 627
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 811 430	8 731 430
Summa långfristiga skulder		4 811 430	8 731 430
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 920 000	120 000
Leverantörsskulder		221 721	176 464
Aktuell skatteskuld	Not 14	5 165	4 879
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	216 897	210 038
Summa kortfristiga skulder		4 363 783	512 258
Summa skulder		9 175 213	9 243 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 251 977	16 697 315

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
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.

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

6 634 tkr
0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 798 560	1 763 292
Årsavgifter lokaler	25 320	25 320
Hysesintäkt lokaler	7 056	7 056
Hysesintäkt övrigt	900	1 275
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 612	7 553
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 540	8 595
Övriga fakturerade kostnader	0	1 800
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	650
	1 845 988	1 815 541
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-164 070	-128 497
El	-106 778	-84 244
Uppvärmning	-218 077	-221 356
Vatten	-111 220	-86 690
Renhållning	-50 939	-51 240
TV, bredband, iptelefoni	-101 724	-99 844
Serviceavtal	-4 418	-4 418
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 781	-23 741
Förvaltningskostnader	-215 826	-158 380
Försäkringar	-13 085	-15 074
Fastighetsskatt	-55 788	-54 104
Övriga driftskostnader	-6 862	-9 530
	-1 073 569	-937 119
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-216 237	-39 696
Underhåll tvättstuga	-60 225	0
Underhåll installationer	0	-13 096
Underhåll huskropp utvändigt	-22 351	-42 585
Underhåll övrigt	-3 198	-12 473
	-302 010	-107 850
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 652	-10 353
Övriga förvaltningskostnader	-167 690	-139 280
Kostnader andrahandsupplåtelse	-242	-238
Kostnader överlåtelse och panter	-11 078	-12 350
Föreningsverksamhet	-2 360	-528
Kontorsutrustning och -material	-1 381	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 782	-4 356
Konsulter	-1 557	0
Förbrukningsinventarier	-1 882	0
Medlemsavgifter HSB	-17 328	-17 105
Stämma och styrelse	-3 866	0
Arrende, hyra, leasing	-634	0
	-220 451	-184 210
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-59 650	-58 475
Övriga arvoden	-15 000	-6 525
Revisionsarvode	-5 000	-4 000
Sociala avgifter	-17 263	-19 115
	-96 913	-88 115
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-413 501	-359 613
Markanläggningar	-20 496	-20 496
	-433 997	-380 109

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 696 293	22 315 489
Omklassificering	* 2 430 800	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	* -533 335	0
Årets investering byggnader	0	380 804
Ingående anskaffningsvärde mark	33 010	33 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	614 875	614 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 241 643	23 344 179

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 142 983	-6 783 370
Årets försäljning, utrangering byggnad	533 335	0
Årets avskrivningar byggnader	-413 501	-359 613
Ingående avskrivningar markanläggningar	-81 984	-61 488
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 496	-20 496
Avskrivning byggnad utöver plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 125 629	-7 224 967

Nedskrivning byggnader	-2 297 342	-2 297 342
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde

15 818 672 13 821 870

Redovisade värden byggnader	15 273 267	13 255 968
Redovisade värden mark	33 010	33 010
Redovisade värden markanläggningar	512 395	532 891

* Årets omklassificering avser stambyte i källare.
Utrangering har skett av tidigare investering i bottenstammar källare.

Fastighetsbeteckning: Granen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	25 000 000	11 400 000	36 400 000	32 600 000
Lokaler	1991	123 000	28 000	151 000	158 000
		25 123 000	11 428 000	36 551 000	32 758 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 179 000	17 179 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 179 000	17 179 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	36 170	0
Årets Investering	2 394 630	36 170
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 430 800	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	36 170

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	406	0
Mervärdesskatt	1 825	0
	2 231	0

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 015	34 130
	37 015	34 130

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,25%	2026-06-30	2 756 430	120 000
Stadshypotek AB		1,21%	2024-12-01	2 175 000	0
Stadshypotek AB		0,90%	2023-09-30	3 800 000	0
				8 731 430	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 811 430
Nästa års amortering av långfristig skuld					120 000
Lån som ska konverteras inom ett år					3 800 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 920 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,09%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 131 430
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 165	4 879
	5 165	4 879

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	0	877
	0	877

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 400	50 787
Upplupna räntekostnader	1 389	2 120
Upplupen revision	10 800	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 308	146 631
	216 897	210 038

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Henrik Wennesund.....
Anja Landgren.....
Luis Boaventura Fernandes.....
Stina Sandholm.....
Tino Schäfer

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

Roland Abels

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vega i Kalmar, org.nr. 732400-0657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vega i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Vega i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 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 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 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 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Abels
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vega i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK WENNESUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 13:03:47



TINO SCHÄFER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 08:49:51



STINA SANDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:27:31



LUIS BOAVENTURA FERNANDES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:47:20



ANJA LANDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 22:29:44



ROLAND ABELS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:02:35



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:22:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vega i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND ABELS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:04:36



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:22:04



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 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.