ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1967-69 på fastigheterna Tranbäret 1-2 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Österleden 48 a-g, 50 a-c, 52 a-g, 54 a-c, 58 a-b, 62 a-f, 64 a-f, 66 a-f och 68 a-c. På Tranbäret 2 finns en byggnad med lokaler med adress Österleden 56.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 23 januari 2018.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman den 20 maj 2015 beslutades att antaga HSB-kod för bostadrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020 med poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 74.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Ingrid Holmberg Persson, ordförande
Christer Sjögren, vice ordförande
Erika Martinsson, sekreterare
Eva Rosenberg
Torbjörn Lindström
Vanja Strömgren
Peter Mosonyi
Mikael Edvinsson
Sebastian Lindroth, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Ingrid Holmberg Persson, ordförande
Christer Sjögren, vice ordförande
Torbjörn Lindström, sekreterare
Eva Rosenberg
Peter Mosonyi
Mikael Edvinsson
Teea Jablanovic
Mihail Dragan
Sebastian Lindroth, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Christer Sjögren, Eva Rosenberg, Peter Mosonyi och Mikael Edvinsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingrid Holmberg Persson, Eva Rosenberg, Christer Sjögren och Peter Mosonyi, två i förening. Peter Mosonyi ersatte Erika Martinsson som firmatecknare i samband med föreningsstämman.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Eva Rosenberg samt Lilian Hult som reseledare för Fagrabäcksresorna.

Revisorer

Revisorer har varit Claes-Peter Davidsson och Kent Unbeck valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Ingrid Holmberg Persson och Erika Martinsson.

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Sydost valdes vid stämman 2019:
Ordinarie: Ingrid Holmberg Persson, Peter Mosonyi, Torbjörn Lindström, Christer Sjögren och Mikael Edvinsson.
Ersättare: Eva Rosenberg, Teea Jablanovic och Michail Dragan.

Valberedning

Ingen valberedning utsågs på stämman.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
Under året har Johnny Andersson och Mattias Tuneskog från HSB Sydost varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det 9 bostadshus med totalt 43 trapphus.
Fastigheternas areal är 66 759 kvm.

	antal	yta
1 rum	56	2 064
2 rum	97	6 791
3 rum	112	9 844
4 rum	65	6 479
Lägenheter bostadsrätt	330	25 178
Lokaler hyresrätt	21	638
Extra förråd	87	
Garage	113	
Tillkommande garagebyggnad 2014	7	
Carportar	72	
Mopedförråd	13	
Besöksparkeringar	ca 150	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum, vävstuga, snickarrum, tvättstugor, cykelrum, barnvagnsrum, bastu och motionslokal/gym.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.
Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Sedan ombyggnaden 2012-13 har föreningen mekanisk frånluft med tryckstyrning. Allianceflaktar har installerats i lägenheterna.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2000	Bredbandsinstallation.
2000–01	Miljöhus.
2002	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2003	Nya entrépartier.
2006	Byte av garageportar.
2007–08	Omläggning av tak.
2008–09	Stambyte och badrumsrenovering.
2009-10	Relining av markavlopp.
2012-13	Bytt armaturer för belysning till lågenergilampor.
2013	Carportar (44 platser).
2013	PCB-sanering av fönster och entréer.
2013	Fönsterbyte.
2013	Ombyggnad av värme och ventilation.
2014	Garage (7 platser).
2015	Tilläggsisolering av vindar.
2017	Nya lekplatser.
2019	Byte av maskinpark i tvättstugor.
2019	Renovering av tvättstugor.
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2019	Passagesystem och dörrautomatik.
2019	Energideklaration.
2020	Byte hissmotor hus 68 C.
2020	Nytt yttertak (plåt) på samtliga balkonger.
2020	Passersystem i panncentralen.

Miljöfrämjande åtgärder

- Insamling av burkar/petflaskor till Pantamera.
- Sortering av matavfall.
- Källsortering
- Energiavtal med HSB Sydost för energibesparing.
- Maskinpark i tvättstugor med miljövänligt självdoserande tvättmedel.
- Energisparande torktumlare/torkskåp.
- Installation av Ecoguardmätare i 287 lägenheter (samtliga återstående lgh – pågående)
- Borttagning av 82 almsjuka träd

Övrigt

Föreningen har en hemsida: Adress: www.fagraback.net

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 863	3 034	3 274	3 281	3 402
Omräkning till normalår i MWh 1)	3 253	3 324	3 532	3 459	3 527
Värmeförbrukning kWh/kvm	111	118	127	127	132
Värmekostnad kr/kvm	80	85	90	86	88
Lokal- och bostadsytan är 25 816 kvm					
El i MWh	247	245	264	263	273
Vatten i kbm	22 858	24 739	28 725	24 427	24 423
Kubikmeter per lägenhet	69	75	87	74	74

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Byte hissmotor i hus 68 C
- Nytt yttertak (plåt) på samtliga balkonger
- Installation av passersystem i panncentralen

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 21 augusti 2020 av Ingrid Holmberg Persson och Peter Mosonyi samt Mattias Tuneskog från HSB Sydost.

Ny Trafikplats vid Österleden i Växjö (Riksväg 25)

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

Studie och fritidsverksamhet

- Canasta- och boulespel
- Gymnastik
- Cirkelverksamhet (resecirkel/bok författare)
- Föreläsningar
- Kafé Lyan

Årsavgifter

Årsavgiften ändrades inte fr o m 1 januari 2020. I juli 2020 lämnades rabatt på hela månadsavgiften. Styrelsen har beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 641 kr/kvm inkl värme och vatten.

Sedan januari 2013 tillkommer kostnad för gruppanslutning bredband/IP-telefoni. Fr o m 1 januari 2019 är denna avgift 135 kr/månad.

Medlemsinformation

Av föreningens 330 bostadsrätter har under året 41 (29) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 433 (426). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning (tkr)	16 347	17 700	16 632	17 286	16 556
Resultat efter finansiella poster	1 164	-244	1 636	-1 394	1 143
Balansomslutning (tkr)	113 520	114 141	115 198	115 852	120 987
Eget kapital (tkr)	13 566	12 402	12 646	11 010	12 403
Soliditet (%)	12,0	10,9	11,0	9,5	10,3
Taxeringsvärde (tkr)	280 715	280 715	221 044	221 044	221 044
-varav byggnad (tkr)	197 378	197 378	163 473	163 473	163 473
Likviditet (%)	32	13	22	152	206
Justerad Likviditet (%)#	133	104	118		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	641	641	631	631	631
Total låneskuld (tkr)	97 023	98 620	100 211	101 786	105 289
Låneskuld (kr/kvm*)	3 853	3 917	3 980	4 043	4 182
Underhållsfond (tkr)	557	399	2 091	1 509	3 834
Avskrivning (kr/kvm*)	117	123	112	132	128
Räntekostnader (kr/kvm*)	60	63	86	98	111
Räntekänslighet (%)	6,0	6,1	6,3	6,4	6,6

* Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %. *Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering nästa år tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum nästa år.*

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.

Räntekänslighet=1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett överskott med 1 685 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 370 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 627 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

- Byte av lägenhetsdörrar/cylindrar.
- Införande av IMD för varmvatten (individuell mätning och debitering).
- Byte av fastighetsfibernät.
- Nybyggnation av cykelhus.
- Utegym.

Övrigt

Stadgebyte

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226 900	0	398 600	11 020 074	-243 699
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-243 699	243 699
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 198 000	-1 198 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 1 039 508	1 039 508	
Årets resultat					1 164 011
Belopp vid årets utgång	**1 226 900**	**0**	**557 092**	**10 617 883**	**1 164 011**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	10 776 375,16
Årets resultat	1 164 010,98
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 198 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 039 508,00
Summa till stämmans förfogande	**11 781 894,14**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**11 781 894,14**

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 347 137	17 699 954
Summa rörelseintäkter		**16 347 137**	**17 699 954**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 112 876	-8 643 174
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 168 701	-1 269 135
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 039 508	-2 953 458
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-400 071	-397 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 955 282	-3 095 954
Summa rörelsekostnader		**-13 676 438**	**-16 358 975**
Rörelseresultat		**2 670 699**	**1 340 979**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 013	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 507 846	-1 584 678
Övriga finansiella poster	Not 8	-855	0
Summa finansiella poster		**-1 506 688**	**-1 584 678**
Årets resultat		**1 164 011**	**-243 699**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 164 011	-243 699
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 198 000	-1 261 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 039 508	2 953 458
Överföring till balanserat resultat	**1 005 519**	**1 448 759**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	107 390 718	109 113 377
Inventarier och installationer	Not 10	96 198	53 614
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	65 150
Summa materiella anläggningstillgångar		107 486 916	109 232 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**107 487 416**	**109 232 641**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		10 579	5 961
Kundfordringar		10 428	9 000
Avräkningskonto HSB		3 575 982	4 455 938
Övriga kortfristiga fordringar		3 289	1 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	431 915	436 113
Summa kortfristiga fordringar		4 032 193	4 908 785
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		**6 032 193**	**4 908 785**
Summa tillgångar		**113 519 609**	**114 141 426**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 226 900	1 226 900
Fond för yttre underhåll		557 092	398 600
Summa bundet eget kapital		1 783 992	1 625 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 617 883	11 020 074
Årets resultat		1 164 011	-243 699
Summa fritt eget kapital		11 781 894	10 776 375
Summa eget kapital	Not 15	**13 565 886**	**12 401 875**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	81 120 819	65 074 266
Summa långfristiga skulder		81 120 819	65 074 266
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 901 687	33 545 288
Medlemmarnas inre fond	Not 17	44 917	44 917
Leverantörsskulder		608 753	747 025
Aktuell skatteskuld	Not 18	44 002	40 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 929	1 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 226 616	2 286 771
Summa kortfristiga skulder		18 832 904	36 665 285
Summa skulder		**99 953 723**	**101 739 551**
Summa eget kapital och skulder		**113 519 609**	**114 141 426**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 164 011	-243 699
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 955 282	3 095 954
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 119 293	2 852 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 364	42 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-188 780	779 165
Kassaflöde från löpande verksamhet	**3 927 149**	**3 673 461**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 128 150	-1 746 220
Investeringar i inventarier/installationer	-81 907	-19 338
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-1 210 057**	**-1 765 558**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 597 048	-1 591 553
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 597 048**	**-1 591 553**
Årets kassaflöde	**1 120 044**	**316 350**
Likvida medel vid årets början	**4 455 938**	**4 139 588**
Likvida medel vid årets slut	**5 575 982**	**4 455 938**

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	16 137 900	16 137 900
Årsavgiftsrabatt	-1 344 825	0
Hyresintäkt lokaler	141 094	139 168
Hyresintäkt garage och bilplatser	554 160	568 724
Hyresintäkt övrigt	58 222	62 282
Årsavgift värme	26 845	35 278
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	534 600	534 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	30 639	20 251
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	72 624	50 700
Övriga intäkter	135 878	151 051
	16 347 137	**17 699 954**

Not 3 Driftskostnader		
Reparationer	-529 879	-789 249
El	-416 402	-435 002
Uppvärmning	-2 063 278	-2 196 580
Vatten	-1 003 432	-1 040 683
Renhållning	-396 016	-386 220
Bevakningskostnader	-3 088	-6 075
TV, bredband, iptelefoni	-659 882	-641 570
Obligatoriska besiktningar	-4 313	-396 813
Serviceavtal	-138 420	-145 521
Hissar serviceavtal & besiktning	-47 937	-52 392
Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 958 402	-1 751 862
Försäkringar	-236 422	-193 738
Fastighetsskatt	-518 720	-501 560
Övriga driftskostnader	-136 685	-105 909
	-8 112 876	**-8 643 174**

Not 4 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-23 500	-24 000
Förvaltningskostnader	-359 714	-370 310
Förvaltare/Vicevärd	-454 480	-440 190
Andrahandsuthyrningsavgift	-945	-2 095
Kostnader överlåtelse och panter	-75 065	-52 843
Föreningsverksamhet	-28 301	-37 286
Kontorsutrustning och -material	-49 586	-28 542
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-33 276	-28 009
Konsulter	-23 300	-114 651
Förbrukningsinventarier	-3 378	-32 819
Medlemsavgifter HSB	-111 345	-109 279
Stämma och styrelse	-5 811	-29 111
	-1 168 701	**-1 269 135**

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll lokaler	0	-11 176
Underhåll tvättstuga	0	-2 736 242
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-101 785	0
Underhåll installationer	-740 545	0
Underhåll mark och utemiljö	-142 125	0
Underhåll garage och bilplatser	-55 053	0
Underhåll övrigt	0	-206 040
	-1 039 508	**-2 953 458**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-222 165	-197 911
Löner för anställda	-58 125	-71 475
Övriga arvoden	-24 700	-28 180
Övriga personalkostnader	0	-639
Revisionsarvode	-28 960	-28 960
Sociala avgifter	-66 121	-69 348
Utbildning	0	-741
	-400 071	**-397 254**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-2 867 604	-3 014 566
Markanläggningar	-48 355	-48 570
Inventarier och installationer	-39 323	-32 818
Summa avskrivningar	**-2 955 282**	**-3 095 954**

Not 8 Övriga finansiella poster

Aviavgifter fastighetslån	**-855**	**0**
	-855	**0**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2087	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 262 577	145 796 914
Omklassificering från Pågående anläggningar	120 150	5 234 413
Årets investering byggnader	1 073 150	231 250
Ingående anskaffningsvärde mark	605 040	605 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	971 732	971 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**154 032 649**	**152 839 349**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-43 526 830	-40 512 264
Årets avskrivningar byggnader	-2 867 604	-3 014 566
Ingående avskrivningar markanläggningar	-199 142	-150 572
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 355	-48 570
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-46 641 931**	**-43 725 972**
Utgående bokfört värde	**107 390 718**	**109 113 377**
Bokförda värden byggnader	106 061 443	107 735 747
Bokförda värden mark	605 040	605 040
Bokförda värden markanläggningar	724 235	772 590

Fastighetsbeteckning: **Tranbäret 1-2**

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1968	195 000 000	81 000 000	276 000 000	276 000 000
Lokaler	1968	2 378 000	2 337 000	4 715 000	4 715 000
		197 378 000	**83 337 000**	**280 715 000**	**280 715 000**

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	184 229	256 299
Årets investeringar	81 907	19 338
Årets försäljning, utrangering	0	-91 408
Utgående anskaffningsvärden	266 136	184 229
Ingående avskrivningar	-130 615	-189 205
Årets avskrivningar	-39 323	-32 818
Årets försäljning, utrangering	0	91 408
Utgående avskrivningar	-169 938	-130 615
Utgående bokfört värde	**96 198**	**53 614**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	**65 150**	**3 784 593**
Årets Investering	0	1 449 820
Årets Investering Ecoguardmätare	55 000	65 150
Omklassificering till Byggnader & Mark	-120 150	-5 234 413
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**65 150**

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	238 973	236 422
Förutbetald kabel-TV och bredband	168 834	164 968
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 617	12 326
Upplupna ränteintäkter	875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 616	22 397
	431 915	**436 113**

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	1 000 000	0
			2 000 000	**0**

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226 900	0	398 600	11 020 074	-243 699
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-243 699	243 699
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 198 000	-1 198 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 039 508	1 039 508	
Årets Resultat					1 164 011
Belopp vid årets utgång	**1 226 900**	**0**	**557 092**	**10 617 883**	**1 164 011**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,36%	2021-02-25	5 184 067 *	54 428
Stadshypotek AB		1,10%	2021-07-30	9 275 000 *	100 000
Stadshypotek AB		1,47%	2022-03-01	8 450 000	200 000
Stadshypotek AB		1,37%	2022-06-01	5 755 685	135 428
Stadshypotek AB		1,59%	2023-06-01	9 250 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,45%	2023-06-21	4 983 022	65 000
Stadshypotek AB		0,92%	2024-03-01	16 368 000	540 000
Swedbank Hypotek AB		2,93%	2024-08-23	8 482 560	90 240
Swedbank Hypotek AB		2,00%	2025-09-25	9 300 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		1,84%	2026-09-25	4 393 932	47 000
Stadshypotek AB		1,07%	2028-10-30	12 820 240	134 952
Stadshypotek AB		1,26%	2028-12-01	2 760 000	30 000
				97 022 506	**1 597 048**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**81 120 819**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 388 192
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	89 037 266
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	44 917	44 917
	44 917	**44 917**

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	44 000	40 110
Slutskatteskuld föregående år	2	0
	44 002	**40 110**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 513	0
Personalens källskatt	3 330	877
Arbetsgivaravgifter	2 086	297
	6 929	**1 174**

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	170 460	167 610
	Upplupna sociala avgifter	53 559	51 422
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	349 975	375 779
	Upplupna räntekostnader	154 119	163 613
	Upplupen revision	24 000	24 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 431 748	1 469 573
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 755	34 774
		2 226 616	**2 286 771**

Växjö 30/3 2021

Ingrid Holmberg-Persson

Eva Rosenberg

Christer Sjögren

Mihail Dragan

Mikael Edvinsson

Peter Mosonyi

Sebastian Lindroth

Teea Jablanovic

Torbjörn Lindström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27

Claes-Peter Davidsson
Revisor vald av föreningsstämman

Kent Unbeck
Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fagrabäck för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

PH

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 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 27/4 2021

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Claes-Peter Davidsson
Av föreningen vald revisor

Kent Unbeck
Av föreningen vald revisor