



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

## 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 1973-74 på fastigheten Rosenroten 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fyllerydsvägen 42, 44, 46, 48 och Åkervägen 11, 13, 15, 17.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2018.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 44. På stämman togs beslut om stambyte och badrumsrenovering.

04



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Birgitta Hultberg, ordförande  
Jens Linder, sekreterare  
Victor Adelgren  
Alexander Westman  
Iréne Ramnér  
Karin Dahl  
Martin Nilsson  
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Elisabeth Larsson, ordförande  
Emilie Kajliden-Fransson, sekreterare  
Victor Adelgren  
Alexander Westman  
Iréne Ramnér  
Karl-Axel Axelsson  
Mårten Jeppås  
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Alexander Westman och Victor Adelgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Elisabeth Larsson och Emilie Kajliden-Fransson, två i förening. Fram till stämman tecknades firman av Birgitta Hultberg och Karin Dahl, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Iréne Ramnér.

## Revisorer

Revisorer har varit Tobias Rosengren med Magnus Schön som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes Elisabeth Larsson med övriga styrelseledamöter som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Hultberg (ordförande) och Jennike Hamnell.

JK



## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Tillströms Fastighetsservice AB. Trappstädning har utförts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Karin Dahl varit vicevärd.

## Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det åtta bostadshus 28 trapphus. Fastighetens areal är 37 104 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	16	
2 rum	56	
3 rum	<u>56</u>	
Lägenheter bostadsrätt	128	8 820
Garage	45	
P-platser under tak	30	
P-platser utan tak	49	
Besöksparkeringar	11	

## Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum, tvättstugor, bastu, samlingslokal, kontor, städcentral, hobbyrum som används som bibliotek, möbelförråd samt diverse förråd.

## Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

## Kollektivt bostadsrättstillägg

*Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 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. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

AK

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Carportar (12 p-platser)
2001	Installation av bredbandsnät
2003	Installation av fjärrvärme
2004-05	Carportar (18 p-platser)
2005	Byte till mjukstängande blandare
2008	Radonmätning
2008	Ombyggnad innergårdar
2008-10	Byte av 45 garageportar
2009	Installation av individuell elmätning
2012	Fönsterbyte
2013	Nya motorvärmarruttag (styrning genom pc eller mobil)
2013	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2014	Anläggning för sortering av matavfall m m
2016	Nya armaturer utomhus och i trapphus, byte till LED-belysning
2017	Takbyte på samtliga bostadshus
2017-18	Byte av tambur- och förrådsdörrar inkl nya lås, postboxar, tidningshållare samt byte av passersystem
2018	Energideklaration
2019-20	Stambyte med tillhörande badrumsrenovering
2019-20	El-sanering i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen

**Miljöfrämjande åtgärder**

Sortering av matavfall sker i föreningen. Förlängning av Bixia-avtal med tillval av miljövänlig el. Energi- och vattenbesparande åtgärder sker i samband med stambytet.

**Övrigt**

Föreningen har en hemsida. Adress: [www.hsb.se/sydost/sjobol](http://www.hsb.se/sydost/sjobol)

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 220	1 251	1 280	1 290	1 236
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 336	1 349	1 349	1 338	1 334
Värmekostnad kr/kvm	100	103	100	101	94
Bostadsytan är 8 820 kvm					
El i MWh	339	317	322	327	345
Vatten i kbm	7 932	8 223	7 744	8 492	8 108
Kubikmeter per lägenhet	62	64	61	66	63

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.

QM





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Projekt Stambyte med tillhörande badrumsrenovering har påbörjats.
- Projekt El-sanering i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen har påbörjats.
- Målning och underhåll av träpaneler vid entréer.
- Byte av en tvättmaskin.

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 19 september och 7 november 2019 av styrelsen uppdelad i två grupper. Information från besiktningen: Endast små påpekanden vilka följs upp under 2020.

### Studie och fritidsverksamhet

- Valborgsmässofirande, gemensam grillning och samvaro.
- Sopplunch 1 gång per vecka genom PRO, som lånar vår lokal.
- Utlåning av böcker, sköts av Anna Svensson vår "bibliotekarie", öppet under vicevärdens mottagning 1 gång per vecka.

Delar av styrelsen har deltagit i följande utbildningar och seminarier: Ny ordförande, Ny i styrelsen, Budgetseminarium, Underhållplan on-line. Två deltagare har gått på Valberedningskurs.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5 % under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 7 % per 1 januari 2020 och ytterligare 7 % per 1 juli 2020.

2020-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 606 kr/kvm inkl. värme och vatten. Efter höjningen 2020-07-01 blir årsavgiften inkl. värme och vatten 649 kr/kvm. Bostadsrättshavarna betalar för sin elförbrukning i efterskott till Brf Sjöbol sedan 2010.

### Medlemsinformation

Av föreningens 128 bostadsrätter har under året 15 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 153 (151). 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.

*Qd*



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 555	5 343	5 254	5 021	5 297
Resultat efter finansiella poster	980	913	1 048	-106	833
Balansomslutning (tkr)	42 392	27 948	27 897	21 096	21 816
Eget kapital (tkr)	10 903	9 923	9 010	7 962	8 068
Soliditet (%)	25,7	35,5	32,3	37,7	37,0
Taxeringsvärde (tkr)	80 726	62 098	62 098	62 098	52 874
-varav byggnad (tkr)	60 521	47 547	47 547	47 547	41 550
Likviditet (%)	89	41	144	249	320
Justerad likviditet (%)	164	151			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	567	540	540	540	540
Total låneskuld (tkr)	26 594	17 033	16 510	11 900	12 828
Låneskuld (kr/kvm*)	3 015	1 931	1 872	1 349	1 454
Underhållsfond (tkr)	4 939	4 819	4 660	4 531	5 106
Avskrivning (kr/kvm*)	87	88	81	65	67
Räntekostnader (kr/kvm*)	29	30	28	31	38
Räntekänslighet (%)	5,3	3,6	3,5	2,5	

\*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 2020

Budgeten visar ett underskott med 355 000 kr. Om hela avgiftshöjningen i stället hade gjorts fr o m 1 januari 2020, hade underskottet varit omkring 170 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 132 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 609 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	Färdigställande av stambyte, badrumsrenovering och el-sanering
2020	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)



## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	574 600	0	4 818 576	3 616 651	-913 376
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				913 376	-913 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			166 000	-166 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-45 445	45 445	
Årets resultat					979 724
Belopp vid årets utgång	<b>574 600</b>	<b>0</b>	<b>4 939 131</b>	<b>4 409 472</b>	<b>979 724</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	4 530 026,99
Årets resultat	979 723,93
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-166 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	45 445,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 389 195,92</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>5 389 195,92</b>
-------------------------	---------------------

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 554 819	5 342 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 128	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 622 947</b>	<b>5 342 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 881 982	-2 695 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 146	-413 220
Underhåll enligt plan	Not 6	-45 445	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-279 573	-225 062
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-769 094	-774 842
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-60 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 388 240</b>	<b>-4 168 950</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 234 707</b>	<b>1 173 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 983	-260 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 983</b>	<b>-260 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>979 724</b>	<b>913 376</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		979 724	913 376
Reservering till fond för yttre underhåll		-166 000	-159 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		45 445	0
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>859 169</b>	<b>754 376</b>



**Balansräkning** 2019-12-31      2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	24 917 049	25 675 306
Pågående nyanläggningar	Not 11	8 361 218	0
Inventarier och installationer	Not 12	43 348	54 185
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 321 615</b>	<b>25 729 491</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**33 322 115      25 729 991**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		5 576	1 363
Avräkningskonto HSB		8 831 545	1 914 663
Övriga kortfristiga fordringar		1 493	515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 769	301 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 070 383</b>	<b>2 218 036</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**9 070 383      2 218 036**

**Summa tillgångar**

**42 392 498      27 948 027**

OK

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	574 600	574 600
Fond för yttre underhåll	4 939 131	4 818 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 513 731</b>	<b>5 393 176</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 409 472	3 616 651
Årets resultat	979 724	913 376
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 389 196</b>	<b>4 530 027</b>

### Summa eget kapital

Not 15      **10 902 927**      **9 923 203**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	21 278 507	12 626 559
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 278 507</b>	<b>12 626 559</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	5 315 453	4 406 484
Medlemmarnas inre fond	163 868	163 868
Leverantörsskulder	3 911 118	291 614
Aktuell skatteskuld	14 941	15 262
Övriga kortfristiga skulder	14 482	5 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	791 202	515 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 211 064</b>	<b>5 398 265</b>

### Summa skulder

**31 489 571**      **18 024 824**

### Summa eget kapital och skulder

**42 392 498**      **27 948 027**

OK



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,94 % 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 023 431 kr.

PK



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 997 628	4 759 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	269 857	256 245
	Hysesintäkt övrigt	4 300	2 600
	Årsavgift konsumtionsavgift el	243 582	254 346
	Övriga intäkter i verksamheten	2 200	2 150
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 983	22 277
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 269	24 804
	Övriga fakturerade kostnader	0	21 187
		<b>5 554 819</b>	<b>5 342 917</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	68 128	0
		<b>68 128</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-219 253	-94 839
	El	-391 632	-352 972
	Uppvärmning	-885 589	-906 918
	Vatten	-401 585	-405 744
	Renhållning	-145 954	-144 040
	TV, bredband, iptelefoni	-46 000	-46 440
	Obligatoriska besiktningar	-53 501	-4 220
	Serviceavtal	-30 483	-27 726
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-439 797	-430 449
	Försäkringar	-76 880	-91 753
	Fastighetsskatt	-185 516	-180 116
	Övriga driftskostnader	-5 792	-10 609
		<b>-2 881 982</b>	<b>-2 695 826</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 800	-11 225
	Förvaltningskostnader	-256 664	-252 155
	Andrahandsuthyrningsavgift	-932	-911
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 377	-28 162
	Föreningsverksamhet	-7 197	-6 270
	Kontorsutrustning och -material	-2 866	-7 803
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 606	-34 882
	Konsulter	-6 984	-10 819
	Förbrukningsinventarier	-7 102	-6 010
	Medlemsavgifter HSB	-45 447	-45 447
	Stämma och styrelse	-15 171	-9 536
		<b>-412 146</b>	<b>-413 220</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-45 445	0
		<b>-45 445</b>	<b>0</b>





<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-116 596	-101 000
Löner för anställda	-72 338	-42 230
Vicevärdsarvode	-69 996	-68 126
Övriga arvoden	-4 000	0
Övriga personalkostnader	-419	-180
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-50 107	-39 663
Utbildning	-875	0
<b>Personalkostnad Brutto</b>	<b>-317 831</b>	<b>-254 199</b>
Avgår:Aktiverade lönekostnader inkl sociala avgifter för dörrprojekt	0	29 137
Avgår:Aktiverade lönekostnader inkl sociala avgifter för stamprojekt	38 258	0
<b>Personalkostnad Netto</b>	<b>-279 573</b>	<b>-225 062</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-641 527	-641 815
Markanläggningar	-116 730	-122 190
Installationer	-10 837	-10 837
	<b>-769 094</b>	<b>-774 842</b>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Förlust vid utrangering av dörrar	0	-60 000
	<b>0</b>	<b>-60 000</b>

**Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 127 507	29 318 981
Omklassificering Dörrar och Passagesystem	0	4 158 526
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-350 000
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	677 500	677 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 464 810	2 464 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 269 817</b>	<b>36 269 817</b>

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 180 271	-8 828 454
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	290 000
Årets avskrivningar byggnader	-641 527	-641 815
Avrundning	0	-2
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 414 240	-1 292 050
Årets avskrivningar markanläggningar	-116 730	-122 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 352 768</b>	<b>-10 594 511</b>

**Utgående bokfört värde 24 917 049 25 675 306**

Bokförda värden byggnader	23 305 709	23 947 236
Bokförda värden mark	677 500	677 500
Bokförda värden markanläggningar	933 840	1 050 570

**Fastighetsbeteckning: Rosenroten 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	60 000 000	19 800 000	79 800 000	61 200 000
Lokaler	1973	521 000	405 000	926 000	898 000
		<b>60 521 000</b>	<b>20 205 000</b>	<b>80 726 000</b>	<b>62 098 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 373 178
Årets Investering Dörrar och passagesystem	0	2 785 348
Årets Investering Stambyte/badruksrenovering m m	8 361 218	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-4 158 526
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>8 361 218</b>	<b>0</b>

Projektet Stambyte/badruksrenovering m m planeras bli klart sommaren 2020.  
Totalkostnaden beräknas till 43 000 000 kr. Nyttjandeperioden för stammarna är beräknad till 40 år.

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Utgående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Ingående avskrivningar	-526 621	-515 784
Årets avskrivningar	-10 837	-10 837
Utgående avskrivningar	-537 458	-526 621
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>43 348</b>	<b>54 185</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.  
För installationer görs avskrivning linjärt under tio år.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	94 176	92 369
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	3 400	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 579	14 571
Upplupen intäkt el, värme, vatten	103 064	104 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 550	89 603
	<b>231 769</b>	<b>301 495</b>

#### Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	574 600	0	4 818 576	3 616 651	913 376
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	913 376	-913 376
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			166 000	-166 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-45 445	45 445	
Årets Resultat					979 724
Belopp vid årets utgång	<b>574 600</b>	<b>0</b>	<b>4 939 131</b>	<b>4 409 472</b>	<b>979 724</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-03-01	1,10%	2020-03-01	956 250 *	25 000
Stadshypotek AB	2020-03-01	1,73%	2020-03-01	1 428 750 *	40 000
Stadshypotek AB	2020-03-30	1,25%	2020-03-30	2 440 301 *	71 252
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,52%	2021-04-30	1 532 508	80 000
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,58%	2022-07-30	2 387 500	50 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,52%	2022-12-01	2 400 000	50 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,31%	2023-01-30	1 731 251	35 152
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,16%	2023-03-30	1 279 900	0
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,59%	2023-06-01	2 437 500	75 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	1,49%	2027-12-01	10 000 000	200 000
				<b>26 593 960</b>	<b>626 404</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>21 278 507</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 505 616
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 461 940
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

\*Föreningen har tre 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	26 672 000	17 834 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 672 000</b>	<b>17 834 000</b>

#### Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	163 868	193 131
Uttag	0	-29 263
	<b>163 868</b>	<b>163 868</b>

#### Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 669	15 259
Slutskatteskuld föregående år	272	3
	<b>14 941</b>	<b>15 262</b>


Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	9 612	3 520
Arbetsgivaravgifter	4 870	1 822
	<b>14 482</b>	<b>5 342</b>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	89 550	61 002
Upplupna sociala avgifter	26 641	19 167
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	168 640	157 869
Upplupna räntekostnader	24 959	18 116
Upplupen revision	11 800	11 225
Upplupen fastighetsförvaltning	0	17 708
Förutbetalda årsavgifter och hyror	466 824	224 226
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 788	6 382
	<b>791 202</b>	<b>515 695</b>

Växjö \_\_\_/\_\_\_/2020

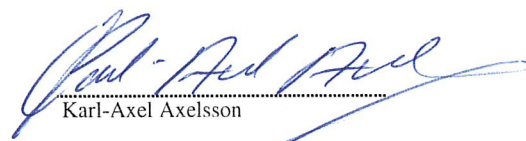
  
Elisabet Larsson

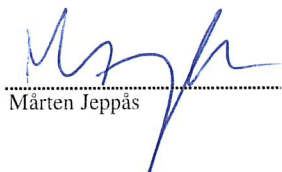
  
Amela Kosovic

  
Alexander Westman

  
Emilie Kajliden

  
Irene Ramner

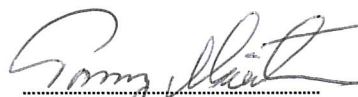
  
Karl-Axel Axelsson

  
Märten Jeppås

  
Victor Adelgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-07

  
Tobais Rosengren  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöbol i Växjö, org.nr. 729500-5214

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöbol i Växjö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

### 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 Sjöbol i Växjö för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

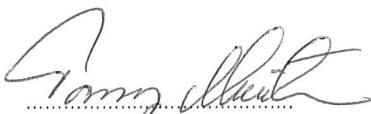
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 7 / 4 2020



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tobias Rosengren  
Av föreningen vald revisor