

# ÅRSREDOVISNING 2020

## Bostadsrättsförening Biskopskolonin 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 2007 på fastigheten Kolonin 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Söderleden 51 – 101 (ojämna nummer). Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 juli 2006.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Thomas Nordahl, ordförande  
Mats Bergström, vice ordförande  
Irina Tyberg, sekreterare  
Mattias Johansson  
Yvonne Arvidsson

*Suppleant:* Thomas Karlsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mats Bergström, Irina Tyberg och Mattias Johansson samt suppleanten Thomas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit Patrik Hansén med Claes-Göran Svenneby som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har bestått av Staffan Wärn (ordförande) och Hans Henriksson.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost.

Fastighetens areal är 11 864 kvm.

|                        | <u>Antal</u> | <u>Yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 4 rum                  | 14           |            |
| 5 rum                  | <u>12</u>    |            |
| Lägenheter bostadsrätt | 26           | 3 290      |
| P-platser              | 22           |            |
| Besöksparkeringar      | 8            |            |

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkringar. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg. 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. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

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

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                    |
|-----------|----------------------------------|
| 2020      | OVK                              |
| 2020      | Utbyte av plank vid kanal husen. |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- OVK
- Utbyte av plank vid kanalhusen
- Förbättring av ventilation i garagen med installation av frånluftsfläktar.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts i november 2020 av Mattias Johansson och Mats Bergström. Information om besiktningen: Byte för renovering av terasstrall kan vänta till minst 2022.

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.

Årsavgifter höjdes med 2 %. Styrelsen har vidare beslutat att låta avgifterna oförändrade under 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 534 kr/kvm exkl. värme.

Två städdagar (vår/höst) har genomförts. Årets stämma hölls utomhus p g a pandemin. Av samma anledning ställdes årets sommarfest in.

Budget 2021 visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 280 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 265 000 kr.

Styrelsen har beslutat om ökad avsättning till underhållsfonden för att säkra behovet av underhåll långsiktigt. Resultatnivån ska bevakas för detta syfte och ev överlikviditet ska användas för extra amorteringar av föreningens skulder.

Med förväntat fortsatt låga räntor bedöms föreningens ekonomi vara fortsatt god och stabil. Investering 2021 kan göras utan nya lån eller avgiftshöjning.

Föreningen har en hemsida: [www.biskopskolonin.se](http://www.biskopskolonin.se)

## Medlemsinformation

Av föreningens 26 bostadsrätter har under året 5 (1) lägenhet överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46 (47). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. 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   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| El i MWh                               | 9,9    | 11,2   | 10,2   | 12,4   | 11,8   |
| Vatten i kbm                           | 2 315  | 2 331  | 2 072  | 1 808  | 2 005  |
| Kubikmeter per bostadsrätt             | 89,1   | 89,7   | 79,6   | 69,5   | 77,1   |
| Nettoomsättning (tkr)                  | 2 004  | 1 909  | 1 933  | 1 938  | 1 932  |
| Resultat efter finansiella poster(tkr) | 197    | 318    | 234    | 104    | 51     |
| Balansomslutning (tkr)                 | 75 347 | 75 565 | 76 025 | 75 921 | 77 482 |
| Eget kapital (tkr)                     | 47 126 | 46 929 | 46 610 | 46 377 | 46 272 |
| Soliditet (%)                          | 62,5   | 62,1   | 61,3   | 61,1   | 59,7   |
| Taxeringsvärde (tkr)                   | 55 876 | 55 876 | 55 876 | 43 320 | 43 320 |
| -varav byggnad (tkr)                   | 40 498 | 40 498 | 40 498 | 27 918 | 27 918 |
| Likviditet (%)                         | 272    | 228    | 262    | 189    | 130    |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)      | 534    | 524    | 524    | 524    | 524    |
| Total låneskuld (tkr)                  | 27 858 | 28 258 | 29 058 | 29 265 | 30 777 |
| Låneskuld (kr/kvm*)                    | 8 467  | 8 589  | 8 832  | 8 895  | 9 355  |
| Underhållsfond (tkr)                   | 1 262  | 1 212  | 1 097  | 980    | 856    |
| Avskrivning (kr/kvm*)                  | 157    | 157    | 157    | 157    | 157    |
| Räntekostnader (kr/kvm*)               | 87     | 73     | 99     | 143    | 148    |

\*Bostadsrättsyta 3 290 kvm

### Definitioner av nyckeltalen:

**Likviditet** = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

**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.

HA  
a



## Större underhåll, investeringar OVK, energideklaration etc.

| År   | Åtgärd                                             |
|------|----------------------------------------------------|
| 2021 | Investering i infrastruktur för laddning i garagen |
| 2022 | Målning av fönster                                 |
| 2025 | Puts fasader                                       |

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| *                                                                     |                      |                         |                         |                        |                   |
| Belopp vid årets ingång                                               | 44 495 000           | 0                       | 1 212 385               | 902 994                | 318 417           |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         |                         | 318 417                | -318 417          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 280 000                 | -280 000               |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -230 692                | 230 692                |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 197 152           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 44 495 000           | 0                       | 1 261 693               | 1 172 103              | 197 152           |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond | 1 221 411        |
| Årets resultat                                                          | 197 152          |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                   | -280 000         |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 230 692          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                   | <b>1 369 254</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>1 369 254</b> |
|-------------------------|------------------|

| Resultaträkning                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 003 883                | 1 909 361                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>2 003 883</b>         | <b>1 909 361</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -891 598                 | -735 882                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -86 626                  | -77 207                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -27 068                  | -24 606                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -517 420                 | -517 420                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 522 712</b>        | <b>-1 355 115</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>481 171</b>           | <b>554 246</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 849                    | 3 249                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -287 501                 | -239 078                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-284 652</b>          | <b>-235 829</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>196 519</b>           | <b>318 417</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |       | <b>196 519</b>           | <b>318 417</b>           |
| Inkomstskatt                                               | Not 7 | 633                      | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>197 152</b>           | <b>318 417</b>           |

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 73 270 991        | 73 788 411        |
|       | <u>73 270 991</u> | <u>73 788 411</u> |

*Summa materiella anläggningstillgångar*

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>73 270 991</u> | <u>73 788 411</u> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

|       |           |         |
|-------|-----------|---------|
| Not 9 | 1 106 239 | 790 336 |
|-------|-----------|---------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| Not 10 | 18 384 | 37 524 |
|--------|--------|--------|

*Summa kortfristiga fordringar*

|                  |                |
|------------------|----------------|
| <u>1 124 623</u> | <u>827 860</u> |
|------------------|----------------|

#### Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 11 | 951 854        | 949 007        |
|        | <u>951 854</u> | <u>949 007</u> |

*Summa kassa och bank*

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>2 076 477</u> | <u>1 776 868</u> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>75 347 468</u> | <u>75 565 279</u> |
|-------------------|-------------------|

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 44 495 000        | 44 495 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 261 693         | 1 212 385         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>45 756 693</b> | <b>45 707 385</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 172 103        | 902 994          |
| Årets resultat                  | 197 152          | 318 417          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 369 254</b> | <b>1 221 411</b> |

**Summa eget kapital**

Not 12 **47 125 948** **46 928 796**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 27 457 807 | 27 857 807        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>27 457 807</b> | <b>27 857 807</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 400 000        | 400 000        |
| Leverantörsskulder                           | 29 747         | 12 469         |
| Skatteskulder                                | 17 829         | 136 364        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 0       | 9 558          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 316 138 | 220 285        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>763 714</b> | <b>778 676</b> |

**Summa skulder**

**28 221 521** **28 636 483**

**Summa eget kapital och skulder**

**75 347 468** **75 565 279**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

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

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.

**Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 8,7 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

**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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



## Noter

| Not 2                                                                   | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                         |                                                                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|                                                                         | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 758 168        | 1 723 800        |
|                                                                         | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 50 400           | 48 000           |
|                                                                         | Årsavgift vatten                                                     | 126 448          | 53 970           |
|                                                                         | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 8 027            | 5 551            |
|                                                                         | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 60 840           | 78 040           |
|                                                                         |                                                                      | <u>2 003 883</u> | <u>1 909 361</u> |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                            |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Reparationer                                                         | -17 517          | -7 810           |
|                                                                         | El                                                                   | -27 095          | -32 135          |
|                                                                         | Vatten                                                               | -124 410         | -125 784         |
|                                                                         | Renhållning                                                          | -62 749          | -60 815          |
|                                                                         | TV, bredband, iptelefoni                                             | -40 250          | -39 000          |
|                                                                         | Obligatoriska besiktningar                                           | -28 985          | 0                |
|                                                                         | Serviceavtal                                                         | -24 366          | -24 180          |
|                                                                         | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -88 221          | -128 078         |
|                                                                         | Försäkringar                                                         | -27 774          | -29 489          |
|                                                                         | Fastighetsskatt                                                      | -217 074         | -209 274         |
|                                                                         | Periodiskt underhåll                                                 | -230 692         | -65 060          |
|                                                                         | Övriga driftskostnader                                               | -2 466           | -14 258          |
|                                                                         |                                                                      | <u>-891 598</u>  | <u>-735 882</u>  |
|                                                                         | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>                       |                  |                  |
|                                                                         | Underhåll installationer                                             | -28 513          | -58 020          |
|                                                                         | Underhåll mark och utemiljö                                          | -202 179         | -7 040           |
|                                                                         |                                                                      | <u>-230 692</u>  | <u>-65 060</u>   |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Externt revisionsarvode                                              | -9 000           | -8 250           |
|                                                                         | Förvaltningskostnader                                                | -44 392          | -44 295          |
|                                                                         | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -9 458           | -5 091           |
|                                                                         | Föreningsverksamhet                                                  | -2 425           | -7 511           |
|                                                                         | Kontorsutrustning och -material                                      | -508             | 0                |
|                                                                         | Konsulter                                                            | -11 381          | 0                |
|                                                                         | Förbrukningsinventarier                                              | 0                | -1 099           |
|                                                                         | Stämma och styrelse                                                  | -4 176           | -5 100           |
|                                                                         | Arrende, hyra, leasing                                               | -5 286           | -5 861           |
|                                                                         |                                                                      | <u>-86 626</u>   | <u>-77 207</u>   |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Arvode till styrelsen                                                | -23 650          | -21 495          |
|                                                                         | Sociala avgifter                                                     | -3 418           | -3 111           |
|                                                                         |                                                                      | <u>-27 068</u>   | <u>-24 606</u>   |
| <b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Byggnader                                                            | -514 788         | -514 788         |
|                                                                         | Markanläggningar                                                     | -2 632           | -2 632           |
|                                                                         | <b>Summa avskrivningar</b>                                           | <u>-517 420</u>  | <u>-517 420</u>  |
| <b>Not 7 Moms</b>                                                       |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Moms 2019                                                            | 633              | 0                |

| Not 8 | Byggnader och mark                                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |            |            |            |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|------------|
|       | Ackumulerade anskaffningsvärden                        |                   |                   |            |            |            |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 62 241 425        | 62 241 425        |            |            |            |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 15 073 575        | 15 073 575        |            |            |            |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 50 000            | 50 000            |            |            |            |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>77 365 000</b> | <b>77 365 000</b> |            |            |            |
|       | Ackumulerade avskrivningar enligt plan                 |                   |                   |            |            |            |
|       | Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 555 541        | -3 040 753        |            |            |            |
|       | Årets avskrivningar byggnader                          | -514 788          | -514 788          |            |            |            |
|       | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -21 048           | -18 416           |            |            |            |
|       | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -2 632            | -2 632            |            |            |            |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-4 094 009</b> | <b>-3 576 589</b> |            |            |            |
|       | Utgående bokfört värde                                 | 73 270 991        | 73 788 411        |            |            |            |
|       | Bokförda värden byggnader                              | 58 171 096        | 58 685 884        |            |            |            |
|       | Bokförda värden mark                                   | 15 073 575        | 15 073 575        |            |            |            |
|       | Bokförda värden markanläggningar                       | 26 320            | 28 952            |            |            |            |
|       | Fastighetsbeteckning:                                  | KOLONIN 1         |                   |            |            |            |
|       | Taxeringsvärde                                         | Värdeår           | Byggnad           | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
|       | Bostäder småhus                                        | 2007              | 40 498 000        | 15 378 000 | 55 876 000 | 55 876 000 |
|       |                                                        |                   | 40 498 000        | 15 378 000 | 55 876 000 | 55 876 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

| Not 9 Övriga fordringar |  |                  |                |
|-------------------------|--|------------------|----------------|
| Avräkning HSB           |  | 1 097 241        | 679 967        |
| Skattekonto             |  | 8 998            | 110 369        |
|                         |  | <b>1 106 239</b> | <b>790 336</b> |

| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |               |               |
|-----------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                              |  | 0             | 27 774        |
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning          |  | 18 384        | 0             |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   |  | 0             | 9 750         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 0             | 0             |
|                                                     |  | <b>18 384</b> | <b>37 524</b> |

| Not 11 Kassa och bank |  |                |                |
|-----------------------|--|----------------|----------------|
| SBAB                  |  | 951 854        | 949 007        |
|                       |  | <b>951 854</b> | <b>949 007</b> |

## Not 12 Eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 44 495 000           | 0                       | 1 212 385               | 902 994                | 318 417        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmbeslut                             |                      |                         | 0                       | 318 417                | -318 417       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 0                       | 0                      |                |
|                                                                       |                      |                         | 280 000                 | -280 000               |                |
| lanspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -230 692                | 230 692                |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 197 152        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 44 495 000           | 0                       | 1 261 693               | 1 172 103              | 197 152        |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 2022-12-01   | 0,99%     | 2022-12-01 | 10 717 807 | 400 000                 |
| Stadshypotek AB | 2020-12-30   | 0,73%     | 2020-12-30 | 6 200 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2021-12-01   | 0,99%     | 2021-12-01 | 10 940 000 | 0                       |
|                 |              |           |            | 27 857 807 | 400 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 457 807  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,90%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 857 807  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 32 820 000        | 32 820 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>32 820 000</b> | <b>32 820 000</b> |

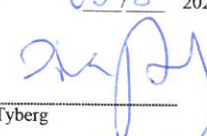
## Not 14 Övriga kortfristiga skulder

|                       |   |       |
|-----------------------|---|-------|
| Personalens källskatt | 0 | 6 447 |
| Arbetsgivaravgifter   | 0 | 3 111 |
|                       | 0 | 9 558 |

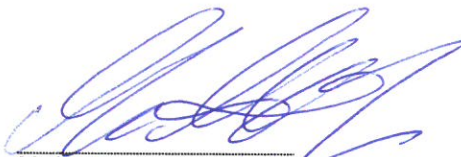
## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

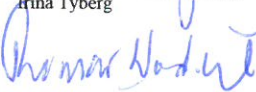
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 2 620          | 4 793          |
| Upplupna räntekostnader                             | 26 893         | 38 998         |
| Upplupen revision                                   | 9 000          | 9 000          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 167 049        | 165 549        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 110 576        | 1 945          |
|                                                     | <b>316 138</b> | <b>220 285</b> |

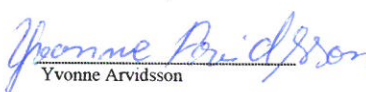
Växjö 23/3 2021

  
 Irina Tyberg

  
 Mats Bergström

  
 Mattias Johansson

  
 Thomas Nordahl

  
 Yvonne Arvidsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-31

  
 Patrik Hansén

Access Revision AB

Revisor vald av föreningsstämman



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Biskopskolonin i Växjö  
Org.nr. 769614-7441

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biskopskolonin i Växjö för år 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Biskopskolonin i Växjö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 31 mars 2021



Patrik Hansén

Auktoriserad revisor