

# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Björksätra 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 i tre etapper under åren 1991-93 på fastigheten Björksätra 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Segerstadsvägen 12-64 (jämna nr).

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 mars 2019.

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 36.

##### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:*

- Åke Amurén, ordförande
- Thomas Gal, vice ordförande
- Anette Lundén, sekreterare
- Elisabeth Öberg
- Jan-Ivar Bergqvist
- Bengt Ekman
- Jan Palmqvist
- Anel Husejnagic
- Thomas Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åke Amurén, Anette Lundén, Elisabeth Öberg, Bengt Ekman, Jan Palmqvist och Anel Husejnagic.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björksåtra i Växjö  
Org nr 716403-9765

Föreningens firma har under året tecknats av Åke Amurén, Thomas Gal, Elisabeth Öberg och Jan Palmqvist två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Elisabeth Öberg.

### Revisorer

Revisorer har varit Ingegerd Ax med Birgitta Sörensson 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 vid föreningsstämman Åke Amurén och Thomas Gal.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Persson (ordförande) och Maj-Britt Varde.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har Jan-Ivar Bergqvist varit vicevärd.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det sex radhuslängor och fyra punkthus. Fastighetens areal är 25 787 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	6	
5 rum	10	
6 rum	6	
Lägenheter i småhus	22	2 434
1 rum	12	
2 rum	16	
3 rum	44	
4 rum	16	
Lägenheter i flerbostadshus	88	6 696
Lägenheter bostadsrätter (totalt)	110	9 130
Garage	20	
Carport	12	
P-platser	81	
MC-platser	4	
Besöksparkering	8	

### Gemensamma utrymmen

Såväl samlingslokal som övernattningsrum med sex bäddar finns för uthyrning till medlemmar. Föreningen har en grovtvättstuga samt en bastu. OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björksåtra i Växjö  
Org nr 716403-9765

## Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

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. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

## Ventilationssystem

Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen.

Ventilationen av de 88 lägenheterna i punkthusen är mekanisk med återvinning. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. I låghusen finns ett separat ventilationsaggregat i varje lägenhet.

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

År	Åtgärd
2008	Byte av styrutrustning för ventilation i de fyra höghusen.
2010-11	Investering avseende ventilationssystem i de fyra höghusen har färdigställts.
2011	Utbyte av vindskivor och målning av desamma har utförts gällande de 22 låghusen och kvartersgården.
2011	Upprustning av lekplats.
2012	Ommålning av låghus, kvartersgård, miljörum, förråd, garage och carportar.
2015	Byte av belysningsarmaturer på fasader till LED-belysning.
2015	Ny ventilation och nytt golv i kvarterslokal.
2016	Ny toppbeläggning på samtliga asfaltsytor. Numrering av samtliga p-platser. 3 nya p-platser + belysningsstolpar.
2016	Avtal rengöring sopkärl.
2017	Målning m.m. av fasaderna på de fyra punkthusen har utförts
2017	Nya hissdörrar ned automatik
2018	Utvändig belysning
2018	Ny tvättmaskin
2018	Samtliga trapphusdörrar 88 st. i de fyra punkthusen har ersatts med nya säkerhetsdörrar samt postboxar.
2018	Energideklaration.
2019	OVK i samtliga lägenheter och lokaler.
2019	Genomgång och målning av fel och brister på utvändiga plåtarbeten.
2019	Tre nya p-platser mot öster
2019	Energideklaration

## Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering samt återvinning matavfall genom Växjö kommun. Samtliga armaturer på belysningsstolpar har ersatts med LED-belysning.

## Övrigt

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



## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 003,4	956,3	1 007,7	937,6	1 087,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 099,2	1 031,5	1 062,4	972,1	1 174,1
Värmekostnad kr/kvm	77,08	74,18	75,63	73,00	70,15
Lokal- och bostadsytan är 9 130 kvm					
El i MWh	199,6	216,2	215,9	216,1	193,0
Vatten i kbm	8 951	9 489	9 575	10 015	10 038
Kubikmeter per lägenhet	81	86	87	91	91

- 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

- OVK i samtliga lägenheter och lokaler.
- Genomgång och målning av fel och brister på utvändiga plåtarbeten.
- Tre nya p-platser mot öster.
- Ny energideklaration upprättad av Olivia Thim och Tomas Karlsson på HSB Sydost. Överlämnad sep-okt 2019.

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 26 augusti 2019 av Åke Amurén, Thomas Gal och Jan-Ivar Bergqvist. Information om besiktningen: Kvarstående målning av utvändiga plåtdetaljer. Åtgärder för att bygga tre nya carportar. Kolla ev åtgärder för att undvika vattenskadorna i läghusen.

### Studie- och fritidsverksamhet

Musik-café, pubafton samt luciafika har hållits.

### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade från 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 755 kr/kvm.

94





## Medlemsinformation

Av föreningens 110 bostadsrätter har under året 12 (10) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 160 (158). 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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 090	7 100	6 999	7 017	7 019
Resultat efter finansiella poster (tkr)	517	745	121	-17	-290
Balansomslutning (tkr)	69 757	69 867	74 195	74 729	76 370
Eget kapital (tkr)	22 234	21 718	20 973	20 852	20 869
Soliditet (%)	31,9	31,1	28,3	28	27
Taxeringsvärde hyreshus (tkr)	76 400	52 800	52 800	52 800	50 000
-varav byggnad (tkr)	58 000	42 000	42 000	42 000	40 000
Taxeringsvärde småhus (tkr)	25 678	25 678	18 202	18 202	18 202
-varav byggnad (tkr)	17 560	17 560	12 394	12 394	12 394
Likviditet (%)	30	22	316	286	344
Justerad likviditet** (%)	213	148			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	755	755	755	755	755
Total låneskuld (tkr)	46 431	47 196	51 961	52 726	54 366
Låneskuld (kr/kvm*)	5 086	5 169	5 691	5 775	5 955
Underhållsfond (tkr)	5 110	5 671	6 511	6 200	7 253
Avskrivning (kr/kvm*)	164	164	160	160	169
Räntekostnader (kr/kvm*)	90	121	147	163	222
Räntekänslighet (%)	6,7	6,9	7,5	7,7	-

\*Bostadsrättsyta

\*\*Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

### 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.

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

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2020

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 243 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 832 000 kronor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björksåtra i Växjö  
Org nr 716403-9765

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 129 992	486 800	5 671 450	5 5 684 587	-744 874
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	744 874	-744 874
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			331 000	-331 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-892 817	892 817	
Årets resultat					516 776
Belopp vid årets utgång	9 129 992	486 800	5 109 633	6 991 278	516 776

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	6 429 460,90
Årets resultat	516 775,81
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-331 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	892 817,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>7 508 053,71</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>7 508 053,71</b>
-------------------------	---------------------

OK

*Handwritten signature*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 089 758	7 099 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 986	6 315
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 128 744</b>	<b>7 106 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 846 425	-2 470 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 589	-317 861
Underhåll enligt plan	Not 6	-892 817	-220 063
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-258 233	-260 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 494 184	-1 494 184
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-500 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 802 248</b>	<b>-5 263 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 326 496</b>	<b>1 842 603</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 479	8 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-820 199	-1 106 047
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-809 720</b>	<b>-1 097 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>516 776</b>	<b>744 874</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	516 776	744 874
Reservering till fond för yttre underhåll	-331 000	-336 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	892 817	220 063
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>1 078 593</b>	<b>628 937</b>

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	65 749 855	67 226 502
Inventarier och installationer	Not 11	2 720	20 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 752 575</b>	<b>67 246 759</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	48 950	69 047
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 450</b>	<b>69 547</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**65 802 025      67 316 306**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		6 124	0
Kundfordringar		1 555	1 155
Avräkningskonto HSB		2 336 779	2 444 256
Övriga kortfristiga fordringar		1 386	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	103 276	99 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 449 120</b>	<b>2 545 394</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

Kassa

		6 031	5 152
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 031</b>	<b>5 152</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**3 955 151      2 550 546**

**Summa tillgångar**

**69 757 176      69 866 852**

AM



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

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 129 992	9 129 992
Upplåtelseavgifter	486 800	486 800
Fond för yttre underhåll	5 109 633	5 671 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 726 425</b>	<b>15 288 242</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 991 278	5 684 587
Årets resultat	516 776	744 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 508 054</b>	<b>6 429 461</b>

**Summa eget kapital**

Not 16      **22 234 479**      **21 717 703**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17      34 161 250	36 431 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>34 161 250</b>	<b>36 431 250</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	12 270 000	10 765 000
Leverantörsskulder	159 966	260 066
Aktuell skatteskuld	Not 18      26 313	28 965
Övriga kortfristiga skulder	Not 19      4 008	4 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20      901 160	659 839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 361 447</b>	<b>11 717 899</b>

**Summa skulder**

**47 522 697**      **48 149 149**

**Summa eget kapital och skulder**

**69 757 176**      **69 866 852**

AM



## 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 1,44 % 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 inanspråkstagande 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

### 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 11 043 705 kr (11 043 705 kr).



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 888 960	6 888 960
	Hysesintäkt garage och bilplatser	176 676	180 906
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 742	12 936
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 380	17 079
		<b>7 089 758</b>	<b>7 099 881</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	38 986	6 315
		<b>38 986</b>	<b>6 315</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-265 662	-124 295
	El	-333 029	-326 467
	Uppvärmning	-703 735	-677 223
	Vatten	-354 345	-364 203
	Renhållning	-150 462	-145 719
	TV, bredband, iptelefoni	-39 876	-39 842
	Obligatoriska besiktningar	-168 950	-2 125
	Serviceavtal	-52 582	-51 054
	Hissar serviceavtal & besiktning	-48 789	-46 969
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-364 988	-322 037
	Försäkringar	-55 922	-66 014
	Fastighetsskatt	-296 877	-289 520
	Övriga driftskostnader	-11 208	-15 081
		<b>-2 846 425</b>	<b>-2 470 549</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 068	-9 775
	Förvaltningskostnader	-177 566	-174 829
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 401	-11 377
	Föreningsverksamhet	-21 035	-26 286
	Kontorsutrustning och -material	-4 348	-4 840
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 439	-10 598
	Förbrukningsinventarier	-12 012	-20 891
	Medlemsavgifter HSB	-39 759	-39 759
	Stämma och styrelse	-8 961	-19 506
		<b>-310 589</b>	<b>-317 861</b>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-79 063
	Underhåll installationer (ventilation)	-281 119	0
	Underhåll huskropp utvändigt (plåtmålning)	-431 125	0
	Underhåll mark och utemiljö (plattläggning)	-175 364	0
	Underhåll övrigt (byte ljuskälla)	-5 209	-141 000
		<b>-892 817</b>	<b>-220 063</b>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	Timanställning	Timanställning
	Arvode till styrelsen	-91 500	-103 500
	Löner för anställda	-79 700	-66 900
	Vicevärdarvode	-38 019	-38 040
	Övriga arvoden	-5 700	-6 200
	Övriga personalkostnader	-3 807	-2 807
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-34 507	-36 889
	Utbildning	0	-1 600
		<b>-258 233</b>	<b>-260 936</b>



<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 470 111	-1 470 111
Markanläggningar	-6 536	-6 536
Inventarier	-17 537	-17 537
	<u>-1 494 184</u>	<u>-1 494 184</u>

<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-500 000
	<u>0</u>	<u>-500 000</u>

PK



Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 781 519	101 010 800			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-700 000			
	Årets investering i byggnader	0	1 470 719			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	65 358	0			
	Årets investering markanläggning	0	65 358			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 546 877</b>	<b>103 546 877</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-20 093 791	-18 823 680			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 470 111	-1 470 111			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-6 536	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-6 536	-6 536			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 576 974</b>	<b>-20 300 327</b>			
	Nedskrivning byggnader	-16 220 048	-16 220 048			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>65 749 855</b>	<b>67 026 502</b>			
	Bokförda värden byggnader	63 997 569	63 796 961			
	Bokförda värden mark	1 700 000	1 700 000			
	Bokförda värden markanläggningar	52 286	58 822			
	<b>Fastighetsbeteckning: Björksätra 1</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder småhus	1993	17 560 000	8 118 000	25 678 000	25 678 000
	Bostäder hyreshus	1993	58 000 000	18 400 000	76 400 000	52 800 000
			<b>75 560 000</b>	<b>26 518 000</b>	<b>102 078 000</b>	<b>78 478 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden			121 686	121 686	121 686
	Utgående anskaffningsvärden			121 686	121 686	121 686
	Ingående avskrivningar			-101 429	-83 892	-83 892
	Årets avskrivningar			-17 537	-17 537	-17 537
	Utgående avskrivningar			-118 966	-101 429	-101 429
	<b>Utgående bokfört värde</b>			<b>2 720</b>	<b>20 257</b>	<b>20 257</b>
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 13</b>	<b>Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>					
	Anslutningslån fjärrvärme			48 950	69 047	69 047
				<b>48 950</b>	<b>69 047</b>	<b>69 047</b>
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda försäkring			68 741	66 966	66 966
	Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning			600	0	0
	Förutbetalda kabel-TV och bredband			9 973	9 965	9 965
	Upplupna ränteintäkter			750	0	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			23 212	23 052	23 052
				<b>103 276</b>	<b>99 983</b>	<b>99 983</b>

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 6 mån	1 500 000	0
	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

Not 16 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 129 992	486 800	5 671 450	5 684 587	744 874
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	744 874	-744 874
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			331 000	-331 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-892 817	892 817	
Årets Resultat					516 776
Belopp vid årets utgång	<b>9 129 992</b>	<b>486 800</b>	<b>5 109 633</b>	<b>6 991 278</b>	<b>516 776</b>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,60%	2020-10-30	7 880 000 *	7 880 000
Stadshypotek AB		2,39%	2024-03-01	9 625 000	100 000
Stadshypotek AB		1,15%	2020-04-30	3 875 000 *	3 875 000
Stadshypotek AB		2,33%	2026-10-30	3 850 000	50 000
Stadshypotek AB		1,69%	2023-03-01	5 201 250	365 000
Stadshypotek AB		1,69%	2023-03-01	6 000 000	0
Stadshypotek AB		1,44%	2024-03-01	10 000 000	0
				<b>46 431 250</b>	<b>12 270 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	<b>34 161 250</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 060 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	43 371 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

\* Eftersom lånen formellt förfaller till betalning 2020 är de att anse som kortfristiga skulder men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för dessa lån är 250 000 kr, vilket är 2020 års amortering.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	99 099 000	99 099 000
varav i eget förvar	-13 036 000	-13 036 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>86 063 000</b>	<b>86 063 000</b>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	26 313	28 964
	<b>26 313</b>	<b>28 964</b>

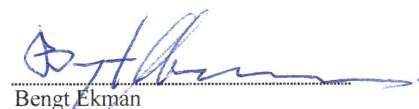
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 054	2 864
Arbetsgivaravgifter	854	1 064
Övriga kortfristiga skulder	100	30
	<b>4 008</b>	<b>3 958</b>

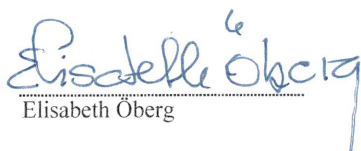
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	96 300	82 000
Upplupna sociala avgifter	25 136	23 565
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 693	134 729
Upplupna räntekostnader	77 665	131 808
Upplupen revision	10 068	9 775
Förutbetalda årsavgifter och hyror	553 739	274 962
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 559	3 000
	<b>901 160</b>	<b>659 839</b>

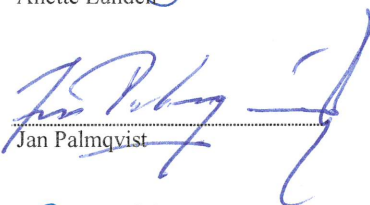
Växjö 6/4 2020

  
Ake Amurén

  
Anette Lundén

  
Bengt Ekman

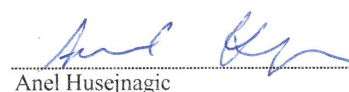
  
Elisabeth Öberg

  
Jan Palmqvist

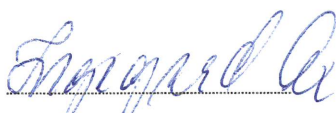
  
Jan-Ivar Bergqvist

  
Thomas Gal

  
Thomas Karlsson

  
Anel Husejnagic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14

  
Ingegerd Ax  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björksätra i Växjö, org.nr. 716403-9765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björksätra 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 Björksåtra 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 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 revisionsssed 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 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 14/4 2020



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingegerd Ax  
Av föreningen vald revisor