

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Fridhem 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 1985-86 på fastigheterna Stora Fridhem och Vaktstugan 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Gamla Norrvägen 103-145 (ojämna nummer) och 252-390 (jämna nummer).

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 januari 2019.

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Stämman genomfördes via poströstning med 34 röstberättigade medlemmar.

##### Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Bo Larsson, ordförande  
Ronny Paulsson, vice ordförande  
Alf Hedebäck, sekreterare  
Eva Svensson  
Zaklina Bogdanovska, utsedd av HSB Sydost

*Suppleant:* Axel Wanngård

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

*Ordinarie ledamöter:* Bo Larsson, ordförande  
Ronny Paulsson, vice ordförande  
Alf Hedebäck, sekreterare  
Sandra Norlander  
Zaklina Bogdanovska, utsedd av HSB Sydost

*Suppleanter:* Axel Wanngård (t o m 2020-11-16)

Jonas Andersson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamoten Ronny Paulsson och suppleanten Jonas Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bo Larsson, Alf Hedebäck, Ronny Paulsson och Sandra Norlander, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Sandra Norlander.

### Revisorer

Revisorer har varit Eva Gustafsson med Hans Hultgren som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Bo Larsson och Alf Hedebäck med Ronny Paulsson och Sandra Norlander som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulf Nilsson (ordförande), Ethel Lemark och Sivert Wirehed.

### Förvaltning

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

Föreningen har en förvaltare (Andreas Högemark) från HSB Sydost.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det 23 radhuslängor med totalt 89 lägenheter.  
Föreningens fastigheter har en total areal på 30 086 kvm.

|                           | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|---------------------------|--------------|------------|
| 1 rum                     | 3            |            |
| 2 rum                     | 20           |            |
| 3 rum                     | 37           |            |
| 4 rum                     | 23           |            |
| 5 rum                     | <u>6</u>     |            |
| Lägenheter bostadsrätt    | 89           | 7 185      |
| 9 garagelängor med förråd | 63           | 1 385      |

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har tre kvarterslokaler med tvättstugor, övernattningsrum, samlingslokaler, bastu m.m.

94

16/4/20

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade 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.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk till-/frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

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

| År      | Åtgärd                                                                    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2008-09 | Total ombyggnad av två lekplatser                                         |
| 2009-10 | Partiell fasadrenovering – utbyte.                                        |
| 2010    | 20 st ventilationsaggregat – utbyte.                                      |
| 2011    | Renovering av fönster och altandörrar.                                    |
| 2011    | Panelbyte och ommålning av område C.                                      |
| 2011    | Ventilationsanläggning utbytt 20 st.                                      |
| 2011    | Ombyggnad av VVC-ledningar (varmvattencirkulation).                       |
| 2012    | Byte av panel och ommålning område B.                                     |
| 2012    | Ventilationsaggregat utbytt 21 st.                                        |
| 2012    | Reparation och visst underhåll av VVS-ledningar.                          |
| 2013    | Byte av panel och ommålning område A.                                     |
| 2013    | Resterande ventilationsaggregat har bytts ut.                             |
| 2013    | Reparation och visst underhåll av VVS-ledningar.                          |
| 2014-15 | Nytt tak.                                                                 |
| 2015    | Ny utebelysning.                                                          |
| 2016    | Nya fönsterdörrar.                                                        |
| 2016    | Omläggning av plattor och nya planteringar utanför förråd.                |
| 2017    | Nya tvättmaskiner och manglar                                             |
| 2017    | Nya garageportar.                                                         |
| 2018    | Byte av takfönster.                                                       |
| 2018    | Renovering av cirkulationspump.                                           |
| 2018    | Energideklaration.                                                        |
| 2019    | Byte av belysning i tvättstugorna.                                        |
| 2019    | Fönstermålning i utsatta lägen (syd och väst).                            |
| 2019    | OVK, obligatorisk ventilationskontroll.                                   |
| 2019    | Byte av torkutrustning (torkskåp och torktumlare) i alla tre tvättstugor. |
| 2019    | Lekplatsbesiktning.                                                       |
| 2020    | Kodlås till miljöhusen.                                                   |

### Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inklusive sortering av matavfall.

## Övrigt

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

## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

|                                     | 2020   | 2019    | 2018  | 2017  | 2016   |
|-------------------------------------|--------|---------|-------|-------|--------|
| Fjärrvärmeförbrukning i MWh         | 1080,1 | 967,8   | 898,8 | 909,8 | 1208,4 |
| Omräkning till normalår i MWh 1)    |        | 1 060,2 | 969,5 | 959,2 | 1304,5 |
| Värmekostnad kr/kvm                 | 102,2  | 95,7    | 93,1  | 88,7  | 106,59 |
| Lokal- och bostadsytan är 7 185 kvm |        |         |       |       |        |
| El i MWh                            | 55,0   | 60,6    | 64,4  | 69,7  | 69,0   |
| Vatten i kbm                        | 11 520 | 8 933   | 8 415 | 7 815 | 12 887 |
| Kubikmeter per bostadsrätt          | 129    | 100     | 95    | 88    | 145    |

- 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

- Kodlås till miljöhusen.
- Siktbeämjande åtgärder vid infarter till p-platser.
- Rensning av ventilationskanaler.

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 17 augusti 2020 av styrelsen, revisorn och förvaltaren.

### Studie och fritidsverksamhet

Året har präglats av coronapandemin, så endast två städdagar med upprätthållande av distans har genomförts.

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad fr.o.m. 1 januari 2020. Styrelsen beslutade att låta januari 2020 vara avgiftsfri till hälften. Styrelsen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 804 kr/kvm inkl. värme och vatten.

OK

blpon

## Medlemsinformation

Av föreningens 89 bostadsrätter har under året 8 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 (117). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)             | 5 786  | 5 542  | 6 032  | 6 024  | 6 015  |
| Resultat efter finansiella poster | 628    | -106   | 1 271  | 1 362  | 551    |
| Balansomslutning (tkr)            | 52002  | 51 992 | 53 201 | 53 148 | 53 596 |
| Eget kapital (tkr)                | 10 497 | 9 869  | 9 975  | 8 703  | 7 342  |
| Soliditet (%)                     | 20,2   | 19,0   | 18,7   | 16,4   | 13,7   |
| Taxeringsvärde (tkr)              | 80 449 | 80 449 | 80 449 | 52 700 | 52 700 |
| -varav byggnad (tkr)              | 44 938 | 44 938 | 44 938 | 31 696 | 31 696 |
| Likviditet (%)                    | 24     | 49     | 62     | 95     | 64     |
| Justerad likviditet**             | 191    | 152    | 164    | -      | -      |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 804    | 804    | 804    | 804    | 804    |
| Total låneskuld (tkr)             | 40 220 | 41 100 | 42 359 | 43 239 | 44 103 |
| Låneskuld (kr/kvm*)               | 5 598  | 5 720  | 5 896  | 6 018  | 6 138  |
| Underhållsfond (tkr)              | 4 766  | 4 664  | 4 946  | 4 457  | 3 892  |
| Avskrivning (kr/kvm*)             | 171    | 171    | 172    | 170    | 165    |
| Räntekostnader (kr/kvm*)          | 81     | 90     | 95     | 118    | 144    |
| Räntekänslighet (%)               | 7,0    | 7,1    | 7,3    | 7,5    | 7,6    |

\*Bostadsrättsyta

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

### 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 2021

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 436 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 625 000 kr.

OK

kyon



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Fridhem i Växjö  
Org nr 716403-7678

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 1 891 000            | 0                       | 4 663 939               | 3 419 661              | -105 998          |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         |                         | -105 998               | 105 998           |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 208 000                 | -208 000               |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -106 049                | 106 049                |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 628 370           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 1 891 000            | 0                       | 4 765 890               | 3 211 712              | 628 370           |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                         |                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond | 3 313 662,86        |
| Årets resultat                                                          | 628 370,34          |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                   | -208 000,00         |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 106 049,00          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                   | <b>3 840 082,20</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>3 840 082,20</b> |
|-------------------------|---------------------|

*Handwritten signature*

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 5 786 382                | 5 541 946                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>5 786 382</b>         | <b>5 541 946</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -2 772 526               | -2 536 612               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -354 001                 | -327 037                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -106 049                 | -779 149                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -115 660                 | -132 747                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 229 551               | -1 229 551               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-4 577 787</b>        | <b>-5 005 096</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 208 595</b>         | <b>536 850</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 0                        | 1 690                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -580 025                 | -644 538                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -200                     | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-580 225</b>          | <b>-642 848</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>628 370</b>           | <b>-105 998</b>          |

### Tilläggsupplysning

|                                             |                |                |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                              | 628 370        | -105 998       |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -208 000       | -497 000       |
| Inspråkstagande av fond för yttre underhåll | 106 049        | 779 149        |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>  | <b>526 419</b> | <b>176 151</b> |

*OK*  
*blp*

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | 47 867 463        | 49 097 014        |
|       | <u>47 867 463</u> | <u>49 097 014</u> |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Not 10 | 500        | 500        |
|        | <u>500</u> | <u>500</u> |

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>47 867 963</u> | <u>49 097 514</u> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

|       |   |
|-------|---|
| 2 466 | 0 |
|-------|---|

Avräkningskonto HSB

|           |           |
|-----------|-----------|
| 3 996 262 | 2 762 726 |
|-----------|-----------|

Övriga kortfristiga fordringar

|       |       |
|-------|-------|
| 2 387 | 1 908 |
|-------|-------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 11 | 125 626        | 124 391        |
|        | <u>125 626</u> | <u>124 391</u> |

**Summa kortfristiga fordringar**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>4 126 741</u> | <u>2 889 024</u> |
|------------------|------------------|

#### Kassa och bank

Kassa

|       |       |
|-------|-------|
| 7 623 | 5 341 |
|-------|-------|

**Summa kassa och bank**

|              |              |
|--------------|--------------|
| <u>7 623</u> | <u>5 341</u> |
|--------------|--------------|

**Summa omsättningstillgångar**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>4 134 364</u> | <u>2 894 365</u> |
|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <u>52 002 326</u> | <u>51 991 879</u> |
|-------------------|-------------------|

OK  
Björn

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 1 891 000        | 1 891 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 4 765 890        | 4 663 939        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>6 656 890</b> | <b>6 554 939</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 3 211 712        | 3 419 661        |
| Årets resultat                  | 628 370          | -105 998         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>3 840 082</b> | <b>3 313 663</b> |

### Summa eget kapital

Not 12 **10 496 972** **9 868 602**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 24 283 767        | 36 252 818        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>24 283 767</b> | <b>36 252 818</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                   |                  |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 15 935 928        | 4 847 429        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 255 883           | 265 625          |
| Leverantörsskulder                           |        | 233 518           | 164 701          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 47 857            | 50 287           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 3 760             | 3 600            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 744 641           | 538 817          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>17 221 587</b> | <b>5 870 459</b> |

### Summa skulder

**41 505 354** **42 123 277**

### Summa eget kapital och skulder

**52 002 326** **51 991 879**

de

björn

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86 % 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 BFAR 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 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 30 149 075 kr.

OK

K. Jon

**Noter**

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                            | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arsavgifter bostäder                                                    | 5 535 242                        | 5 294 608                        |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                                       | 240 320                          | 234 240                          |
| Hysesintäkt övrigt                                                      | 4 400                            | 11 300                           |
| Arsavgift el                                                            | -5 400                           | -5 400                           |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                              | 11 820                           | 7 199                            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokaltidare    | 0                                | -1                               |
|                                                                         | <b>5 786 382</b>                 | <b>5 541 946</b>                 |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                            |                                  |                                  |
| Reparationer                                                            | -363 143                         | -316 815                         |
| El                                                                      | -98 005                          | -115 872                         |
| Uppvärmning                                                             | -734 147                         | -687 314                         |
| Vatten                                                                  | -391 349                         | -341 110                         |
| Renhållning                                                             | -134 602                         | -141 779                         |
| TV, bredband, iptelefoni                                                | -148 399                         | -48 260                          |
| Obligatoriska besiktningar                                              | -44 100                          | -8 188                           |
| Serviceavtal                                                            | -17 247                          | -17 920                          |
| Fastighetsskötsel och lokaltidare                                       | -151 242                         | -183 017                         |
| Försäkringar                                                            | -85 250                          | -69 983                          |
| Fastighetsskatt                                                         | -602 881                         | -601 459                         |
| Övriga driftskostnader                                                  | -2 162                           | -4 895                           |
|                                                                         | <b>-2 772 526</b>                | <b>-2 536 612</b>                |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                  |                                  |
| Extern revisionsarvode                                                  | -12 963                          | -9 412                           |
| Förvaltningskostnader                                                   | -282 402                         | -260 080                         |
| Kostnader överlåtelse och pant                                          | -12 769                          | -9 990                           |
| Föreningsverksamhet                                                     | 0                                | -4 684                           |
| Kontorsutrustning och -material                                         | -2 540                           | 0                                |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                           | -11                              | 0                                |
| Konsulter                                                               | -3 163                           | 0                                |
| Förbrukningsinventarier                                                 | -245                             | -140                             |
| Medlemsavgifter HSB                                                     | -33 743                          | -33 123                          |
| Stämman och styrelse                                                    | -6 165                           | -9 608                           |
|                                                                         | <b>-354 001</b>                  | <b>-327 037</b>                  |
| <b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>                                      |                                  |                                  |
| Underhåll tvättstuga                                                    | 0                                | -256 150                         |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                    | -56 674                          | 0                                |
| Underhåll huskropp utvändigt                                            | -49 375                          | -481 375                         |
| Underhåll mark och utemiljö                                             | 0                                | -41 624                          |
|                                                                         | <b>-106 049</b>                  | <b>-779 149</b>                  |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                  |                                  |
| Medelantal anställda                                                    | Inga                             | <1                               |
| Arvode till styrelsen                                                   | -89 450                          | -91 400                          |
| Löner för anställda                                                     | 0                                | -9 800                           |
| Övriga arvoden                                                          | -3 000                           | -3 000                           |
| Revisionsarvode                                                         | -5 300                           | -5 152                           |
| Sociala avgifter                                                        | -17 910                          | -23 395                          |
|                                                                         | <b>-115 660</b>                  | <b>-132 747</b>                  |
| <b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                  |                                  |
| Byggnader                                                               | -1 229 551                       | -1 229 551                       |
| Summa avskrivningar                                                     | <b>-1 229 551</b>                | <b>-1 229 551</b>                |
| <b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>                                  |                                  |                                  |
| Låneavgifter                                                            | -200                             | 0                                |
|                                                                         | <b>-200</b>                      | <b>0</b>                         |

OK  
Kjorn

| Not 9 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

**Akkumulerade anskaffningsvärden**  
 Ingående anskaffningsvärde byggnader 65 965 313 65 965 313  
 Ingående anskaffningsvärde mark 376 000 376 000  
**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 66 341 313 66 341 313**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Ingående avskrivningar byggnader -17 244 299 -16 014 748  
 Årets avskrivningar byggnader -1 229 551 -1 229 551  
**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -18 473 850 -17 244 299**

**Utgående bokfört värde 47 867 463 49 097 014**

Bokförda värden byggnader 47 491 463 48 721 014  
 Bokförda värden mark 376 000 376 000

**Fastighetsbeteckning:** Vaktstugan 1 & Stora Fridhem 1

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-----------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1985    | 44 938 000        | 35 511 000        | 80 449 000        | 80 449 000        |
|                 |         | <b>44 938 000</b> | <b>35 511 000</b> | <b>80 449 000</b> | <b>80 449 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------|------------|------------|

Medlemsandel HSB 500 500  
**500 500**

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

Förutbetalda försäkring 86 454 85 250  
 Förutbetalda kabel-TV och bredband 37 102 37 099  
 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2 070 2 042  
**125 626 124 391**

OK  
 6/4/20

## Not 12 Eget kapital

|                                                                       | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 1 891 000 | 0                       | 4 663 939               | 3 419 661              | -105 998       |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |           |                         | 0                       | -105 998               | 105 998        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |           |                         | 208 000                 | -208 000               |                |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |           |                         | -106 049                | 106 049                |                |
| Årets Resultat                                                        |           |                         |                         |                        | 628 370        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 1 891 000 | 0                       | 4 765 890               | 3 211 712              | 628 370        |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------------------|
| SBAB            | 2022-03-21   | 1,71%     | 2022-03-21 | 3 959 750  | 100 000                 |
| SBAB            | 2029-12-06   | 1,51%     | 2029-12-06 | 5 950 000  | 175 000                 |
| Stadshypotek AB | 2021-06-01   | 1,38%     | 2021-06-01 | 720 819    | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2021-06-01   | 1,38%     | 2021-06-01 | 2 666 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2021-12-30   | 1,53%     | 2021-12-30 | 3 375 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2022-03-30   | 1,66%     | 2022-03-30 | 1 100 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2022-03-01   | 1,57%     | 2022-03-01 | 757 079    | 34 692                  |
| Stadshypotek AB | 2022-07-30   | 1,53%     | 2022-07-30 | 1 600 000  | 0                       |
| Stadshypotek AB | 2021-12-01   | 1,39%     | 2021-12-01 | 4 515 344  | 46 552                  |
| Stadshypotek AB | 2022-03-30   | 1,34%     | 2022-03-30 | 450 000    | 40 000                  |
| Stadshypotek AB | 2022-03-30   | 1,34%     | 2022-03-30 | 2 800 000  | 80 000                  |
| Stadshypotek AB | 2023-06-01   | 1,59%     | 2023-06-01 | 3 860 672  | 115 244                 |
| Stadshypotek AB | 2023-12-30   | 1,54%     | 2023-12-30 | 2 117 154  | 48 952                  |
| Stadshypotek AB | 2023-12-01   | 1,07%     | 2023-12-01 | 2 381 000  | 98 000                  |
| Stadshypotek AB | 2020-03-02   | 0,73%     | 2020-03-02 | 2 141 683  | 102 860                 |
| Stadshypotek AB | 2020-08-30   | 0,96%     | 2020-08-30 | 1 825 194  | 39 252                  |
|                 |              |           |            | 40 219 695 | 880 552                 |

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 24 283 767 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,42%      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 3 522 208  |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 35 816 935 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej        |

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

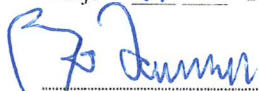
### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 48 375 000        | 48 375 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>48 375 000</b> | <b>48 375 000</b> |

*Handwritten signature*

|                                                            |                |                |  |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| <b>Not 14 Medlemmarnas inre fond</b>                       |                |                |  |
| Ingående värde                                             | 265 625        | 274 870        |  |
| Uttag                                                      | -9 742         | -9 245         |  |
|                                                            | <u>255 883</u> | <u>265 625</u> |  |
| <b>Not 15 Aktuell skatteskuld</b>                          |                |                |  |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 47 857         | 50 287         |  |
|                                                            | <u>47 857</u>  | <u>50 287</u>  |  |
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |  |
| Mervärdesskatt                                             | 3 760          | 3 600          |  |
|                                                            | <u>3 760</u>   | <u>3 600</u>   |  |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |  |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 64 300         | 71 052         |  |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 20 200         | 21 122         |  |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 113 924        | 110 090        |  |
| Upplupna räntekostnader                                    | 63 525         | 71 718         |  |
| Upplupen revision                                          | 11 000         | 9 412          |  |
| Upplupen fastighetsförvaltning                             | 0              | 0              |  |
| Förutbetald intäkt el, värme, vatten                       | 0              | 0              |  |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 471 692        | 255 423        |  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 0              | 0              |  |
|                                                            | <u>744 641</u> | <u>538 817</u> |  |

Växjö 29/3 2021

  
Bo Larsson

  
Alf Hedeback

  
Ronny Paulsson

  
Sandra Norlander

  
Zaklina Bogdanovska

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-09

  
Eva Gustafsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridhem i Växjö, org.nr. 716403-7678

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridhem i Växjö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## 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 Fridhem i Växjö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 9/4 2021



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Gustafsson  
Av föreningen vald revisor