



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö
Org nr 729500-1742

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1953-55 på fastigheterna Växjö 9:47 och Biskopsängen 1 i Växjö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Gustavsbergsvägen 1 A-D, 2, 4 och Pär Lagerkvists väg 12 A-F, 14, 16, 18, 20.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 augusti 2016.

På stämman den 28 maj 2019 togs det andra beslutet att anta nya stadgar. Dessa har vid årsskiftet ännu inte hunnit bli registrerade hos Bolagsverket.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 29, varav 3 fullmakter. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

AM



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö
Org nr 729500-1742

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Anders Ljungné, ordförande
Alf Gustavsson, vice ordförande
Tommy Johansson, sekreterare
Olav Borgström
Mikael Cederlöf
Kristoffer Karlsson
Anton Alm (avgått 2019-02-05)
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Kristoffer Karlsson, ordförande
Olav Borgström, vice ordförande
Tommy Johansson, sekreterare (avgått 2019-11-30)
Kerstin Holmér (sekreterare sedan 2019-12-01)
Pia Bygdéus
Jonathan Mörngård
Per Åke Andersson
Mikael Cederlöf
Ida Karlsson (avgått 2019-11-30)
Matteo Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Kristoffer Karlsson, Olav Borgström och Mikael Cederlöf

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kristoffer Karlsson, Kerstin Holmér, Olav Borgström och Jonathan Mörngård, två i förening. Fram till stämman tecknades firman av Kristoffer Karlsson, Anders Ljungné och Alf Gustavsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tomas Karlsson, Liedbergsgatan, Växjö, med Barbro Jansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Stämman beslutade att föreningens fullmäktigeledamöter skulle utses av styrelsen. Styrelsen utsåg Kristoffer Karlsson och Olav Borgström till fullmäktigeledamöter.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö
Org nr 729500-1742

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annica Nilsson (ordförande), Lena Lindell och Jörgen Petersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.
Vicevärd har varit Jörgen Petersson.

Fastighetsuppgifter

På Biskopsängen 1 finns två bostadshus med tio uppgångar (93 bostäder) och på Växjö 9:47 finns det sex stjärnhus (60 bostäder). Fastigheternas areal 19 081 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	27	
2 rum	60	
3 rum	54	
4 rum	6	
5 rum	6	
Lägenheter bostadsrätt	153	9 816
Lokaler hyresrätt	3	184
Förråd	11	
Garage	27	
P-platser	71	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett övernattningsrum med fyra bäddar. Det finns även bastu, hobbyrum och gym i föreningen. Medlemmarna har möjlighet att hyra odlingslotter av föreningen. Kontor till trapphusvärdar och trädgårdsgrupp.

Försäkringar

Fastigheterna har under 2019 varit försäkrade i Dina försäkringar Sydost. Fr o m den 1 januari 2020 är fastigheterna försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är självdrag.
Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

94

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1984	Byggnation av fem miljöhus.
1985	Tilläggsisolering.
1988-89	Yttre fönsterträ kläddes in med aluminiumplåt.
1988-89	Fasaderna lagades och nymålades.
1988-89	Nya balkonger med tak monterades.
1988-89	Omläggning av yttertak.
1992	Konstnärlig utsmyckning och ommålning av trapphusen.
1994	Anläggande av 20 nya p-platser med elstolpe.
2001	Installation av bredband.
2001-02	Stambyte och badrumsrenovering.
2007	Alla tvättstugor renoverades. Nya maskiner installerades.
2010	Byte av sex entréportar i stjärnhusen samt renovering av samtliga 16 trapphus.
2013	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2014	Installation av postboxar i samtliga trapphus.
2016	Modernisering av vicevärdsexpeditionen.
2017	Anläggning av 27 p-platser.
2019	Byte av utomhusbelysning.
2019	Byte av 10 entréportar i kvarteret Biskopsängen.
2019	Byte av 34 stuprör.
2019	Underhåll av tak.
2019	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har sortering av matavfall. Magnetitfilter i värmesystemet installerades 2019.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/brf/gustavsberg.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 583	1 646	1 664	1 733	1 619
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 734	1 775	1 754	1 797	1 748
Värmekostnad kr/kvm	118	120	116	120	111
Bostads- och lokalytan är 10 000 kvm					
El i MWh	81	80	83	90	89
Vatten i kbm	7 773	7 582	7 785	7 743	8 404
Kubikmeter per bostadslägenhet	51	50	51	51	55

- 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.

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Byte av utomhusbelysning.
- Byte av 10 entréportar inklusive kodlås i Biskopsängen.
- Byte av 34 stuprör.
- Installation av magnetitfilter i värmesystemet.
- Underhåll av tak.
- Underhåll av balkonger.
- Byte av en mangel och två bokningstavlor.
- Energideklaration.

Föreningen har en 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.

Bredbandstjänster

Fr o m 2019-01-14 tecknade föreningen en gruppanslutning av bredbandstjänster med Net at once. I och med detta så ingår internet i avgiften, vilket det inte gjorde innan då medlemmarna själva fick teckna och betala för sitt internet.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 441 kr/kvm inkl värme och exkl vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 153 bostadsrätter har under året 26 (16) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 203 (196). 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.

AM



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 212	5 167	5 210	5 167	5 208
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-190	518	281	976	1 282
Balansomslutning (tkr)	18 607	18 769	19 086	18 893	18 249
Eget kapital (tkr)	10 265	10 455	9 937	9 656	8 680
Soliditet (%)	55	56	52	51	48
Taxeringsvärde (tkr)	106 548	81 296	81 296	81 296	66 692
-varav byggnad (tkr)	73 387	59 363	59 363	59 363	48 388
Likviditet (%)	65	199	150	198	115
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	441	441	441	441	441
Total låneskuld (tkr)	7 049	7 311	7 911	8 011	8 411
Låneskuld (kr/kvm*)	718	745	806	816	857
Underhållsfond (tkr)	5 016	5 367	5 182	5 427	4 505
Avskrivning (kr/kvm*)	69	61	59	59	59
Räntekostnader (kr/kvm*)	5	7	7	4	15
Räntekänslighet (%)	1,6	1,7	1,8	1,8	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Det visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett underskott med 197 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 325 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 155 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m 2020

- Byte av fönster
- Renovering/underhåll av fasader 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gustavsberg i Växjö
Org nr 729500-1742

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 860	865 312	5 367 322	3 356 284	518 129
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				518 129	-518 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			333 000	-333 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-683 824	683 824	
Årets resultat					-190 292
Belopp vid årets utgång	347 860	865 312	5 016 498	4 225 237	-190 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 874 413,07
Årets resultat	-190 292,24
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-333 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	683 824,00
Summa till stämmans förfogande	4 034 944,83

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 034 944,83
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 211 677	5 166 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 361
Summa rörelseintäkter		5 211 677	5 178 903
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 352 873	-3 036 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 292	-412 250
Underhåll enligt plan	Not 6	-683 824	-264 876
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-275 984	-280 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-674 842	-599 318
Summa rörelsekostnader		-5 353 815	-4 593 665
Rörelseresultat		-142 138	585 238
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 154	-67 109
Summa finansiella poster		-48 154	-67 109
Årets resultat		-190 292	518 129
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-190 292	518 129
Reservering till fond för yttre underhåll		-333 000	-450 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		683 824	264 876
Överföring till balanserat resultat		160 532	333 005

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	17 540 703	16 517 274
Inventarier och installationer	Not 10	54 878	78 908
Summa materiella anläggningstillgångar		17 595 581	16 596 182

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 596 081	16 596 682
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 501	4 950
Avräkningskonto HSB		854 852	2 039 525
Övriga kortfristiga fordringar		8	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 369	127 623
Summa kortfristiga fordringar		1 010 730	2 172 100

Summa omsättningstillgångar

1 010 730	2 172 100
------------------	------------------

Summa tillgångar

18 606 811	18 768 782
-------------------	-------------------

OK

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	347 860	347 860
Upplåtelseavgifter	865 312	865 312
Fond för yttre underhåll	5 016 498	5 367 322
Summa bundet eget kapital	6 229 670	6 580 494

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 225 237	3 356 284
Årets resultat	-190 292	518 129
Summa fritt eget kapital	4 034 945	3 874 413

Summa eget kapital

Not 13

10 264 615

10 454 907

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 798 626	7 223 626
Summa långfristiga skulder		6 798 626	7 223 626

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		250 000	87 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 752	1 752
Leverantörsskulder		338 433	324 570
Aktuell skatteskuld	Not 16	17 134	16 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 068	9 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	927 183	650 988
Summa kortfristiga skulder		1 543 570	1 090 249

Summa skulder

8 342 196

8 313 875

Summa eget kapital och skulder

18 606 811

18 768 782

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,81% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Inkomstskatt

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

QM

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 331 964	4 331 964
	Hysesintäkt lokaler	67 600	58 800
	Hysesintäkt garage och bilplatser	208 740	208 395
	Hysesintäkt övrigt	12 624	13 624
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	473 167	431 375
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	56 916	56 916
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 288	28 716
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	46 978	33 451
	Övriga fakturerade kostnader	4 100	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 300	3 301
		5 211 677	5 166 542
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	12 361
		0	12 361
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-205 864	-248 247
	Sotning	-5 301	0
	El	-146 866	-133 510
	Uppvärmning	-1 176 412	-1 203 697
	Vatten	-374 409	-369 132
	Renhållning	-183 704	-175 008
	TV, bredband, iptelefoni (varav Bredband 11 månader 189 339 kr)	-244 323	-54 934
	Obligatoriska besiktningar	-12 494	0
	Serviceavtal	-1 126	-1 034
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-665 408	-552 499
	Försäkringar	-70 454	-69 669
	Fastighetsskatt	-216 161	-209 521
	Övriga driftskostnader	-50 351	-18 986
		-3 352 873	-3 036 237
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 600	-12 938
	Förvaltningskostnader	-228 600	-286 046
	Kostnader överlåtelse och panter	-49 199	-33 359
	Föreningsverksamhet	-1 638	-3 652
	Kontorsutrustning och -material	-559	-2 028
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 273	-6 834
	Konsulter	-5 906	0
	Förbrukningsinventarier	-1 018	-1 599
	Medlemsavgifter HSB	-53 347	-53 347
	Stämma och styrelse	-9 152	-12 447
		-366 292	-412 250
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-35 128	0
	Underhåll installationer	0	-264 876
	Underhåll balkonger	-111 750	0
	Underhåll tak	-536 946	0
		-683 824	-264 876

QM



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-103 200	-98 075
Löner för anställda	-8 500	-10 800
Vicevärdsarvode	-90 000	-95 685
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-289
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-62 284	-60 935
Utbildning	0	-3 200
	-275 984	-280 984
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-575 902	-500 375
Markanläggningar	-74 910	-74 910
Inventarier	-24 030	-24 033
	-674 842	-599 318

QM

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 126 237	30 126 237			
	Årets investering byggnader	1 674 241	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	179 000	179 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 101 026	2 046 026			
	Årets investering markanläggning	0	55 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 080 504	32 406 263			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-15 086 843	-14 586 468			
	Årets avskrivningar byggnader	-575 902	-500 375			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-802 146	-727 236			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-74 910	-74 910			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 539 801	-15 888 989			
	Utgående bokfört värde	17 540 703	16 517 274			
	Bokförda värden byggnader	16 137 733	15 039 394			
	Bokförda värden mark	179 000	179 000			
	Bokförda värden markanläggningar	1 223 970	1 298 880			
	Fastighetsbeteckning: Biskopsängen 1 & Växjö 9:47					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1954	73 000 000	33 000 000	106 000 000	80 800 000
	Lokaler	1954	387 000	161 000	548 000	496 000
			73 387 000	33 161 000	106 548 000	81 296 000

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	120 150	61 277
	Årets investeringar	0	58 873
	Utgående anskaffningsvärden	120 150	120 150
	Ingående avskrivningar	-41 242	-17 209
	Årets avskrivningar	-24 030	-24 033
	Utgående avskrivningar	-65 272	-41 242
	Utgående bokfört värde	54 878	78 908
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	72 084	71 727
	Förutbetald kabel-TV och bredband	65 389	15 529
	Förutbetald fastighetsskötsel	7 881	7 813
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 015	32 554
		153 369	127 623

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 860	865 312	5 367 322	3 356 284	518 129
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	518 129	-518 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			333 000	-333 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-683 824	683 824	
Årets Resultat					-190 292
Belopp vid årets utgång	347 860	865 312	5 016 498	4 225 237	-190 292

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-01-15	0,65%	2020-01-15	3 115 000	250 000
Stadshypotek AB	2020-01-29	0,65%	2020-01-29	3 933 626	0
				7 048 626	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 798 626
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 798 626
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	23 049 000	23 049 000
varav i eget förvar	-14 186 000	-12 805 000
Summa ställda säkerheter	8 863 000	10 244 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 752	6 614
Uttag	0	-4 862
	1 752	1 752

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 134	16 371
	17 134	16 371

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

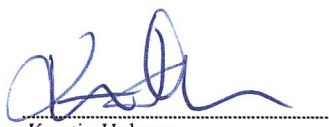
Personalens källskatt	2 250	2 250
Arbetsgivaravgifter	2 356	2 356
Depositioner	3 900	3 900
Övriga kortfristiga skulder	562	562
	9 068	9 068

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	69 900	64 900
Upplupna sociala avgifter	21 963	20 392
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	181 684	189 522
Upplupna räntekostnader	8 805	10 704
Upplupen revision	13 600	12 938
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	79 509	119 653
Förutbetalda årsavgifter och hyror	371 760	219 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 962	13 009
	927 183	650 988

Växjö 24/4 2020


Kristoffer Karlsson


Kerstin Holmer


Jonathan Mörngård

Matteo Blomqvist Zampi


Mikael Cederlöf


Olav Borgström


Per-Åke Andersson


Pia Bygdén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 05-07


Tomas Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustavsberg i Växjö, org.nr. 729500-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustavsberg 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 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och därmed är kortfristiga.

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 Gustavsberg 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 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 7 / 5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Karlsson
Av föreningen vald revisor