

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hovs by 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 2012 på fastigheten Börjhem 7 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vingavägen 7 A-K och 9 A-Q. Den 5-åriga nyproduktionsgarantin upphörde formellt den 30 augusti 2017. Förlängd garanti för funktion nya dagvattenmagasin gäller till 2021-08-27 och för funktion ventilationsaggregaten i utbyte av motorer till FTX-aggregaten till 2021-12-31. Utredning gällande fastighetens energiförbrukning i förhållande till Boverkets byggregler (BBR) pågår. HSB har beställt en ny energideklARATION.

Som ett led för trygghetsskapande åtgärder i området och boendet är föreningen ansluten till Grannsamverkan.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 augusti 2017. Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 19.

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

Ordinarie ledamöter: Carita Schönbaum, ordförande
Camilla Elmdahl, sekreterare
Eva-Marie Magnusson
Peter Olsberg
Peter Nordqvist, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Carita Schönbaum, ordförande
Camilla Elmdahl, sekreterare
Eva-Marie Magnusson
Peter Olsberg
Peter Nordqvist, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Camilla Elmdahl, Eva-Marie Magnusson och Peter Olsberg.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Carita Schönbaum, Camilla Elmdahl och Eva-Marie Magnusson, två i förening. Studie- och fritidsorganisatör har varit Eva-Marie Magnusson.

Revisor har varit Mattias Johansson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Carita Schönbaum i egenskap av ledamot i HSB Sydosts styrelse. Som fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog Camilla Elmdahl genom poströstning.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost beslutade föreningsstämman 2020 att styrelsen inom sig utser fullmäktigeledamot och ersättare. Valberedningen har bestått av Kent Svangren (ordförande) och Lars-Åke Egerbo.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har Lars Elmdahl och Camilla Elmdahl varit vicevärdar. Lars har skött den tekniska delen och Camilla har skött den administrativa delen.

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

Fastighetsuppgifter

Fastighetens areal är 11 400 kvm.

	Antal	Yta
3 rum	7	
4 rum	<u>21</u>	
Bostäder bostadsrätt	28	2 446,5
Carport	28	
P-platser (för uthyrning)	6	
Besöksparkeringar	8	

Föreningen har ett trädgårdsförråd i anslutning till miljöhuset, samt ett mindre cykelförråd och ett material-/hobbyrum placerat vid en av carportlängorna.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg 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 sker med fjärrvärme. Förbrukning av värme, varm- och kallvatten i lägenheterna preliminär debiteras i förskott. Avläsning och slutdebitering sker minst en gång om året. Lägenheterna har ett mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning, s.k. FTX-system. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

5
Q

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering av allt hushållsavfall samt sortering av matavfall. Lägenheterna har individuell mätning av värme, kall- och varmvatten samt hushållsel. Samtliga lägenheter har snålspolande toalettstolar och vattenbesparande armaturer på alla tappställen. Elleveransen av fastighetsel är förnybar el från mindre producenter i Småland. Möjlighet ges för medlem att installera elbilsaddare på sin carportplats. Under året har föreningen tecknat energiavtal för att uppnå driftoptimering av fjärrvärmeanläggningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det gjorts en del markkompletteringar. Vi har länge haft problem med torra gräsytor vid lägenhetslängornas södergavlar. Efter den torra sommaren 2018 blev det extra påtagligt. Under hösten gjordes därför en förlängning av muren vid trappan mot Segerstadsvägen för att få en djupare växtbädd för gräset. Dessutom lades en extra rad med sockelplattor vid samtliga södergavlar. Belysningen på området har kompletterats med extra lampor på lägenhetsförråden. Varje lägenhet har bekostat armaturen och föreningen har gjort montage och inkopplingen till fastighetselen.

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 6 april 2020 av Lars Elmdahl, Peter Olsberg och Carita Schönbaum.

Information om besiktningen: Skada på carportlänga 1-10, gaveln mot norr har lossnat. Troligtvis skada efter kraftig storm. Förlängning av stuprör på utsida carportplats 28 krävs. Ifyllnad i övre mur mot Segerstadsvägen har sjunkit, bör åtgärdas vid framförallt trappan. Komplettering med sockelplattor vid nya fastighetsförrådet. Åtgärder för att förbättra gräsytor vid södergavlar.

Större underhåll, investeringar, OVK energideklaration m m:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2018	Ommålning av samtliga fasader
2019	Tillbyggnad cykelförråd och material-/hobbyrum samt komplettering av utemiljö med gärdesgård och fasta utemöbler
2020	Extra belysning på lägenhetsförråden. Förlängning av mur vid gång trappa samt komplettering med en rad sockelplattor vid södergavlar.

Studie- och fritidsverksamhet

På grund av det rådande läget med Coronapandemin har det inte ordnats så mycket det här året. Vi genomförde årsstämman i maj och rekommenderade då poströstning vilket de flesta medlemmar hörsammade. Fysiskt deltog endast styrelsen och justerare. I början på september bjöds det in till en grillkväll. Efter en regnig dag sprack himlen upp och vi kunde tända grillen. En trevlig kväll då vi äntligen fick en pratstund med flera av våra nya medlemmar i föreningen. Den 23 november hissades belysningen upp i flaggstången inför stundande advent. Efter ett missöde med en transformator, då våra rådiga hustomtar Lasse och Micke ryckte ut, fick vi åter ljus till andra advent.

HSB har haft ett mindre kursutbud, det mesta digitalt. I februari deltog Lars Elmdahl och Carita Schönbaum på ett frukostmöte om bl a energieffektivisering. Digitala utbildningar har erbjudits förtroendevalda som riktats till bl a valberedning och revisorer.

CS
M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hovs By i Växjö
Org nr 769613-0603

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 600 kr/kvm exkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 28 bostadsrätter har under året 5 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 43 (42). 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.

Förväntad utveckling

Budget 2021 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 197 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 259 000 kr.

Följande större underhåll, investeringar, OVK m.m. planeras de närmaste åren:

- | | |
|------|--|
| 2021 | OVK |
| 2022 | Underhåll ytterdörrar och ventilationsaggregat (FTX) |
| 2024 | Ommålning fasader och underhåll värmecentral |
| 2025 | Ommålning taksprång |

Styrelsens ambition är att ha en god, trygg och hållbar boendemiljö och få en positiv värdeutveckling av husen. Det kan vi uppnå genom en sund ekonomi och att succesivt utveckla boendet och genomföra planerade underhållsåtgärder som håller husen och hela fastigheten i gott skick. 

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	269	242	254	258	259
Omräkning till normalår i MWh	295	265	274	272	268
Värmekostnad kr/kvm	81	73	76	76	78
<i>Bostadsytan är 2 446,5 kvm</i>					
Elförbrukning i MWh	12	10	10	11	11
Vatten i kbm totalt	1 830	1 912	1 836	2 041	1997
Vatten i kbm per lägenhet	65	68	66	73	71
Nettoomsättning (tkr)	1 770	1 772	1 764	1 768	1 760
Resultat efter finansiella poster (tkr)	240	239	-186	294	363
Balansomslutning (tkr)	62 332	62 636	63 322	63 868	64 032
Eget kapital (tkr)	42 255	42 015	41 776	41 962	41 668
Soliditet (%)	67,8	67,1	66	66	65
Taxeringsvärde (tkr)	30 583	30 583	30 583	22 085	22 085
-varav byggnad (tkr)	21 819	21 819	21 819	15 449	15 449
Likviditet (%)	227	19	193	312	275
Justerad likviditet (%)	-	239	-	-	-
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	600	600	585	585	585
Total låneskuld (tkr)	19 760	20 335	20 885	21 572	22 060
Låneskuld (kr/kvm*)	8 077	8 312	8 537	8 818	9 017
Underhållsfond (tkr)	1 098	936	682	894	672
Avskrivning (kr/kvm*)	215	215	212	210	210
Räntekostnader (kr/kvm*)	97	106	98	97	76
Räntekänslighet (%)	13,4	13,8	14,6	15,1	15,4

*Bostadsrättsyta

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

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.

M

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 590 000	0	935 949	-750 044	238 895
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	238 895	-238 895
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			246 000	-246 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-84 049	84 049	
Årets resultat					239 864
Belopp vid årets utgång	41 590 000	0	1 097 900	-673 100	239 864

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-511 149
Årets resultat	239 864
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-246 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	84 049
Summa till stämmans förfogande	-433 236

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-433 236
-------------------------	-----------------

Underskott efter underhållsjustering

Årets resultat	239 864
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-246 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	84 049
Resultat efter underhållsjustering	77 913

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 769 994	1 771 537
Summa rörelseintäkter		1 769 994	1 771 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-603 729	-564 166
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 519	-119 707
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-59 807	-68 679
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-524 856	-524 856
Summa rörelsekostnader		-1 297 911	-1 277 408
Rörelseresultat		472 082	494 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 271	3 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 489	-258 893
Summa finansiella poster		-232 218	-255 234
Resultat efter finansiella poster		239 864	238 895
Resultat före skatt		239 864	238 895
Årets resultat		239 864	238 895

OK



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 60 562 349 61 085 131

Inventarier och installationer

Not 8 26 968 29 042

Summa materiella anläggningstillgångar

60 589 317 61 114 173

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar**60 589 817 61 114 673**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 183 2 326

Övriga fordringar

Not 10 1 012 641 792 090

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 28 052 26 810

Summa kortfristiga fordringar

1 041 875 821 226

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 700 000 700 000

Summa kortfristiga placeringar

700 000 700 000

Summa omsättningstillgångar**1 741 875 1 521 226****Summa tillgångar****62 331 692 62 635 899**



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

41 590 000

41 590 000

Fond för yttre underhåll

1 097 900

935 949

Summa bundet eget kapital

42 687 900

42 525 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-673 100

-750 044

Årets resultat

239 864

238 895

Summa fritt eget kapital

-433 236

-511 149

Summa eget kapital

Not 13

42 254 664**42 014 800**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 309 610

12 764 438

Summa långfristiga skulder

19 309 610

12 764 438

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

450 000

7 570 172

Leverantörsskulder

50 783

44 683

Övriga kortfristiga skulder

741

741

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

265 894

241 065

Not 16

767 418

7 856 661

*Summa kortfristiga skulder***20 077 028****20 621 099****Summa skulder****Summa eget kapital och skulder****62 331 692****62 635 899**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	239 864	238 895
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	524 856	524 856
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	764 720	763 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	295	16 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	30 929	-375 335
Kassaflöde från löpande verksamhet	795 944	404 726
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-239 635
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-31 116
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-270 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-575 000	-550 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-575 000	-550 000
Årets kassaflöde	220 944	-416 024
Likvida medel vid årets början	1 491 699	1 907 723
Likvida medel vid årets slut	1 712 644	1 491 699

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost Ekonomisk förening in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 111 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,85 %/år

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsskatt för perioden 2013-2027.

Inkomstskatt

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

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

W

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 468 224	1 468 224
	Hysesintäkt garage och bilplatser	103 650	104 850
	Årsavgift vatten	62 682	63 835
	Årsavgift el	1 243	0
	Årsavgift värme	119 831	127 975
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 916	6 047
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	448	606
		1 769 994	1 771 537

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-24 550	-40 592
	El	-30 651	-29 986
	Uppvärmning	-198 607	-179 634
	Vatten	-71 082	-75 203
	Renhållning	-41 333	-40 765
	TV, bredband, iptelefoni	-33 791	-34 981
	Serviceavtal	-14 726	-16 133
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-71 469	-119 811
	Försäkringar	-29 396	-24 101
	Periodiskt underhåll	-84 049	0
	Övriga driftskostnader	-4 076	-2 960
		-603 729	-564 166
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-6 515	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-12 500	0
	Underhåll övrigt	-65 034	0
		-84 049	0

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 588	-9 412
	Förvaltningskostnader	-67 694	-69 153
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 122	-8 115
	Föreningsverksamhet	-1 068	-4 131
	Kontorsutrustning och -material	0	-700
	Konsulter	0	-6 562
	Förbrukningsinventarier	-897	-6 073
	Medlemsavgifter HSB	-14 101	-13 847
	Stämma och styrelse	-2 049	-1 715
		-109 519	-119 707

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-26 100	-31 400
	Löner för anställda	-6 000	-4 300
	Vicevärdsarvode	-14 508	-14 298
	Övriga arvoden	0	-1 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-11 699	-16 181
		-59 807	-68 679

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-518 928	-518 928
	Markanläggningar	-3 854	-3 854
	Maskiner och inventarier	-2 074	-2 074
	Summa avskrivningar	-524 856	-524 856

Not 7	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		61 136 102	60 896 467		
	Årets investering byggnader		0	239 635		
	Ingående anskaffningsvärde mark		3 240 189	3 240 189		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		38 542	38 542		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		64 414 833	64 414 833		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-3 318 140	-2 799 212		
	Årets avskrivningar byggnader		-518 928	-518 928		
	Ingående avskrivningar markanläggningar		-11 562	-7 708		
	Årets avskrivningar markanläggningar		-3 854	-3 854		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 852 484	-3 329 702		
	Utgående bokfört värde		60 562 349	61 085 131		
	Bokförda värden byggnader		57 299 034	57 817 962		
	Bokförda värden mark		3 240 189	3 240 189		
	Bokförda värden markanläggningar		23 126	26 980		
	Fastighetsbeteckning:	Börjhem 7				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	2012	21 819 000	8 764 000	30 583 000	30 583 000
			21 819 000	8 764 000	30 583 000	30 583 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					

Not 8	Inventarier och installationer		2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		31 116	0
	Årets investeringar		0	31 116
	Utgående anskaffningsvärden		31 116	31 116
	Ingående avskrivningar		-2 074	0
	Årets avskrivningar		-2 074	-2 074
	Utgående avskrivningar		-4 148	-2 074
	Utgående bokfört värde		26 968	29 042
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.			

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB		500	500
			500	500

Not 10	Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning HSB		1 012 644	791 699
	Skattekonto		-3	391
			1 012 641	792 090

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring		17 380	16 982
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		900	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband		7 572	8 885
	Upplupen intäkt el, värme, vatten		1 243	0
	Upplupna ränteintäkter		957	943
			28 052	26 810

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
		Räntesats	Konv.datum	
	Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01	400 000
	Placering HSB 6 mån	13 0,60%	2021-06-01	300 000
				700 000
				700 000

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 590 000	0	935 949	-750 044	238 895
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	238 895	-238 895
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			246 000	-246 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-84 049	84 049	
Årets Resultat					239 864
Belopp vid årets utgång	41 590 000	0	1 097 900	-673 100	239 864

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2024-10-11	0,98%	2024-10-11	6 283 558	200 000
SBAB	2025-08-15	0,91%	2025-08-15	6 995 172	150 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,39%	2022-09-30	6 480 880	100 000
				19 759 610	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 309 610**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,09%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 509 610
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	22 551 000	22 551 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	22 551 000	22 551 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	362	362
Arbetsgivaravgifter	379	379
	741	741

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	20 000	24 500
Upplupna sociala avgifter	6 300	7 698
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 715	27 257
Upplupna räntekostnader	15 014	15 246
Upplupen revision	9 500	9 412
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	36 093	17 661
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 988	130 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 284	8 759
	265 894	241 065

0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

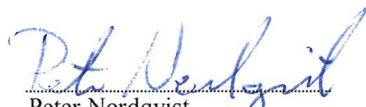
Växjö

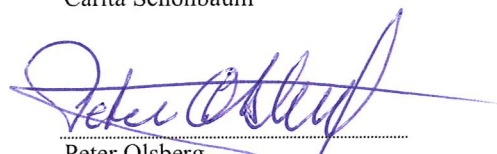
21/4 2021


Camilla Elmdahl

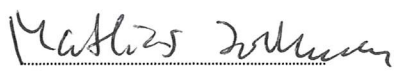

Carita Schönbaum


Eva-Marie Magnusson


Peter Nordqvist


Peter Olsberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovs By i Växjö, org.nr. 769613-0603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovs By 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 och kassaflöde 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. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Hovs By 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:

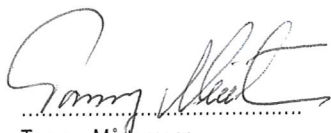
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

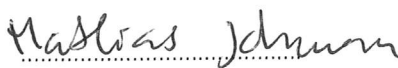
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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 27/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mattias Johansson
Av föreningen vald revisor