



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö
Org nr 716403-7587

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Kungsgården 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 1983-1984 på fastigheten Kungsgården 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Paradvägen 1-45 (udda nr) och Slottsbrovägen 2-78 (jämna nr).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 7 september 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 42.

94



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö
Org nr 716403-7587

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Uno Persson, ordförande
Thomas Johansson, vice ordförande
Karin Persson, sekreterare
Peter Nilsson
Rusmir Ganic
Anette Larsson
Gustav Andersen, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Uno Persson, ordförande
Thomas Johansson, vice ordförande
Karin Persson, sekreterare
Peter Nilsson
Anette Larsson
Marie Svensson
Gustav Andersen, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter Adam Eriksson
Kevin Sjöberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Uno Persson, Anette Larsson och Marie Svensson samt suppleanterna Adam Eriksson och Kevin Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Uno Persson, Karin Persson och Thomas Johansson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Anette Larsson och Marie Svensson.

Revisorer

Revisorer har varit Klas Qvarnström med Fredrik Ahlqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Uno Persson, Karin Persson och Thomas Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Olsson (ordförande), Monica Gustavsson och Martin Fladvad.

94

24



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har utförts av egen personal och HSB Sydost fastighetsförvaltning AB.
Trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har föreningen köpt förvaltartjänst av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns 11 terrasshus (108 lägenheter) och 10 radhuslängor (50 lägenheter).
Fastighetens areal är 45 820 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	35	
3 rum	66	
4 rum	<u>57</u>	
Lägenheter bostadsrätt	158	13 173
Garage	127	
Besöksparkeringar	86	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, tre st tvättstugor, övernattningsrum och bastu.
Vid infarten Slottsbrovägen finns biltvätt och bilreparationsplatta och vid infarten Paradvägen finns snickar/målarbod och rum för cykelreparationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012, som även gäller 2020.

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. 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, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

94

27

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Installation av bredband.
2009	Ny fjärrvärme- och varmvattencentral.
2009	Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter.
2013	Byte av garageportar.
2014	Byte av till-/frånluftsaggregat.
2015	Byte till sensorstyrd LED-belysning i samtliga trapphus.
2016	Byte av portvakter i flerfamiljshusen.
2016	Målning av samtliga öppna balkonger, fönster och tak.
2017	Byte av ytterbelysning på förråd och garagebyggnader till LED-belysning.
2017	Vattenvarnare i radhusen.
2018	OVK.
2018	Rengöring, försegling och målning av samtliga tak med tegelpannor/betongpannor.
2019	Energideklaration.
2019	Modernisering av hiss Paradvägen 17.

Miljöfrämjande åtgärder

- Källsortering av hushållssopor och matavfall.
- Kompostering av trädgårdsavfall.

Övrigt

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 520	1 578	1 640	1 624	1 603
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 665	1 702	1 729	1 683	1 730
Värmekostnad kr/kvm	79	84	83	82	78
Bostadsytan är 13 173 kvm					
El i MWh	128	138	134	162	173
Vatten i kbm	13 905	15 834	16 183	13 726	17 011
Kubikmeter per bostadsrätt	88	100	102	87	108

- 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.

14



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Energideklaration.
- Byte av styrsystem på hiss Paradvägen 17.
- Reparation av krackelerade tegelstenar på radhusen och flerfamiljshusen.
- Ommålning av hall, övernattningsrum och expeditiionslokal.
- Översyn av samtliga papptak på flerfamiljshusen.
- Översyn och smörjning av samtliga garageportar.
- Besiktning av samtliga lekplatser.

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 27 augusti 2019 av Uno Persson, Thomas Johansson, Adam Eriksson, Marie Svensson och Gustav Andersen, HSB.

Information om besiktningen: Brev till medlemmar som har brustit i att underhålla inglasade balkonger och balkonglådor, annars inga väsentliga brister.

Studie- och fritidsverksamhet

- Städdag lördagen den 27 april 2019 (50 deltagare).
- Städdag lördagen den 19 oktober 2019 (40 deltagare)
- Medlemsmöte med Luciakaffe den 5 december 2019.
- Boulespel varje vecka under tiden maj – september (8-10 deltagare).

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 595 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 158 bostadsrätter har under året 9 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 217 (218). 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.

94



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	8 285	8 269	8 260	8 271	8 279
Resultat efter finansiella poster	851	-501	463	-59	-175
Balansomslutning (tkr)	63 863	64 246	66 996	67 847	70 077
Eget kapital (tkr)	12 845	11 994	12 494	12 031	12 090
Soliditet (%)	20,1	18,7	18,6	17,5	17
Taxeringsvärde (tkr)	135 189	112 848	95 748	95 748	90 119
-varav byggnad (tkr)	92 313	79 324	68 524	68 524	64 200
Likviditet (%)	43	23	119	108	122
Justerad likviditet (%)	163	106			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	595	595	595	595	595
Total låneskuld (tkr)	49 192	50 547	52 231	53 940	55 568
Låneskuld (kr/kvm*)	3 734	3 837	3 965	4 095	4 218
Underhållsfond (tkr)	1 605	1 538	2 763	3 106	3 618
Avskrivning (kr/kvm*)	129	129	128	129	126
Räntekostnader (kr/kvm*)	53	50	62	86	114
Räntekänslighet (%)	6,3	6,4	6,7	6,9	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

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

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

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

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett överskott med 566 000 kr p g a låga räntekostnader. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 562 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 717 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2020	Byte till nytt hissystem Paradvägen 19.
2020	Byte av sand på samtliga lekplatser.
2021	Byte av takpapp på flerfamiljshusen.
2021	Modernisering av hiss Paradvägen 41.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 621 999	0	1 538 450	7 333 760	-500 690
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-500 690	500 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			472 000	-472 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-405 775	405 775	
Årets resultat					851 014
Belopp vid årets utgång	3 621 999	0	1 604 675	6 766 844	851 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	6 833 069,32
Årets resultat	851 014,04
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-472 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	405 775,00
Summa till stämmans förfogande	7 617 858,36

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 617 858,36
-------------------------	--------------

AK

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 285 276	8 268 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 976
Summa rörelseintäkter		8 285 276	8 272 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 654 658	-3 729 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-573 673	-565 982
Underhåll enligt plan	Not 6	-405 775	-1 696 775
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-410 626	-421 663
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 702 816	-1 702 817
Summa rörelsekostnader		-6 747 548	-8 117 002
Rörelseresultat		1 537 728	155 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 500	5 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 214	-661 788
Summa finansiella poster		-686 714	-656 288
Årets resultat		851 014	-500 690
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		851 014	-500 690
Reservering till fond för yttre underhåll		-472 000	-472 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		405 775	1 696 775
Överföring till balanserat resultat		784 789	724 085

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 58 895 948 60 586 304

Inventarier och installationer

Not 10 37 380 49 840

Summa materiella anläggningstillgångar

58 933 328 60 636 144

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

58 933 828 60 636 644

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3 933 2 276

Avräkningskonto HSB

3 757 674 1 378 613

Övriga kortfristiga fordringar

1 860 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 166 016 228 093

Summa kortfristiga fordringar

3 929 483 1 609 484

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

4 929 483 3 609 484

Summa tillgångar

63 863 311 64 246 128

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 621 999	3 621 999
Fond för yttre underhåll	1 604 675	1 538 450
Summa bundet eget kapital	5 226 674	5 160 449

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 766 844	7 333 760
Årets resultat	851 014	-500 690
Summa fritt eget kapital	7 617 858	6 833 069

Summa eget kapital

Not 14	12 844 532	11 993 518
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	39 497 544	36 267 890
Summa långfristiga skulder		39 497 544	36 267 890

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 694 784	14 279 094
Medlemmarnas inre fond	Not 16	298 783	334 172
Leverantörsskulder		360 786	492 546
Aktuell skatteskuld	Not 17	46 768	59 051
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	7 205	12 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 112 909	806 866
Summa kortfristiga skulder		11 521 235	15 984 720

Summa skulder

51 018 779	52 252 610
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

63 863 311	64 246 128
-------------------	-------------------

M

24

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 2,11 % 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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

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

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 41 399 984 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	7 842 696	7 842 696
	Hysesintäkt garage och bilplatser	399 552	395 772
	Hysesintäkt övrigt	18 300	14 350
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 547	15 246
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	2 181	560
		8 285 276	8 268 624
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	3 976
		0	3 976
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-564 995	-518 475
	El	-225 982	-221 578
	Uppvärmning	-1 043 166	-1 109 084
	Vatten	-559 795	-596 689
	Renhållning	-173 228	-171 993
	TV, bredband, iptelefoni	-56 780	-56 730
	Obligatoriska besiktningar	-74 706	-120 220
	Serviceavtal	-22 988	-26 300
	Hissar serviceavtal & besiktning	-38 994	-35 917
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-238 207	-204 457
	Försäkringar	-92 903	-108 897
	Fastighetsskatt	-553 106	-547 376
	Övriga driftskostnader	-9 808	-12 049
		-3 654 658	-3 729 765
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 000	-13 188
	Förvaltningskostnader	-423 198	-390 598
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 822	-15 227
	Föreningsverksamhet	-6 653	-47 932
	Kontorsutrustning och -material	-1 388	-4 380
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 909	-21 896
	Konsulter	-938	0
	Förbrukningsinventarier	-4 393	-2 869
	Medlemsavgifter HSB	-54 927	-54 927
	Stämma och styrelse	-17 444	-14 965
		-573 673	-565 982
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-364 850	0
	Underhåll balkonger	0	-52 110
	Underhåll tak	0	-1 628 531
	Underhåll mark och utemiljö	0	-16 134
	Underhåll övrigt	-40 925	0
		-405 775	-1 696 775



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-112 844	-101 809
Löner för anställda	-215 394	-216 817
Övriga arvoden	-16 875	-26 100
Övriga personalkostnader	-2 253	-852
Revisionsarvode	-7 100	-6 875
Sociala avgifter	-56 161	-66 410
Utbildning	0	-2 800
	<u>-410 626</u>	<u>-421 663</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 665 989	-1 665 989
Markanläggningar	-24 367	-24 367
Inventarier	-12 460	-12 461
	<u>-1 702 816</u>	<u>-1 702 817</u>

OK

2P

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 035 446	79 035 446
Ingående anskaffningsvärde mark	1 724 680	1 724 680
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	312 107	312 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 072 233	81 072 233

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 289 790	-18 623 801
Årets avskrivningar byggnader	-1 665 989	-1 665 989
Ingående avskrivningar markanläggningar	-196 139	-171 772
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 367	-24 367
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 176 285	-20 485 929

Utgående bokfört värde 58 895 948 60 586 304

Bokförda värden byggnader	57 079 667	58 745 656
Bokförda värden mark	1 724 680	1 724 680
Bokförda värden markanläggningar	91 601	115 968

Fastighetsbeteckning: Kungsgården 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	30 600 000	18 800 000	49 400 000	49 400 000
Bostäder hyreshus	1984	60 000 000	22 400 000	82 400 000	60 200 000
Lokaler	1984	1 713 000	1 676 000	3 389 000	3 248 000
		92 313 000	42 876 000	135 189 000	112 848 000

Not 10	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	504 335	442 034
Årets investeringar	0	62 301
Utgående anskaffningsvärden	504 335	504 335
Ingående avskrivningar	-454 495	-442 034
Årets avskrivningar	-12 460	-12 461
Utgående avskrivningar	-466 955	-454 495
Utgående bokfört värde	37 380	49 840

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	114 384	111 211
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 200	14 190
Upplupna ränteutgifter	375	2 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 057	100 317
	166 016	228 093

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2020-03-01	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån			0	1 000 000
			1 000 000	2 000 000

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 621 999	0	1 538 450	7 333 760	-500 690
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-500 690	500 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			472 000	-472 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-405 775	405 775	
Årets Resultat					851 014
Belopp vid årets utgång	3 621 999	0	1 604 675	6 766 844	851 014

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2020-06-03	0,84%	2020-06-03	8 700 000 *	200 000
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,31%	2021-10-30	7 268 429	250 000
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,49%	2022-01-30	8 554 231	94 784
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,51%	2022-10-30	8 500 000	250 000
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,60%	2023-10-30	11 945 230	300 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,44%	2024-01-30	4 224 438	100 000
				49 192 328	1 194 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **39 497 544**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,37%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 779 136
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 218 408
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	72 226 000	72 226 000
varav i eget förvar	-21 157 000	0
Summa ställda säkerheter	51 069 000	72 226 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	334 172	358 415
Uttag	-35 389	-24 243
	298 783	334 172

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	46 764	59 049
Slutskatteskuld föregående år	4	2
	46 768	59 051

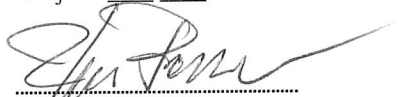
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	5 375	8 477
Arbetsgivaravgifter	1 830	4 514
	7 205	12 991

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

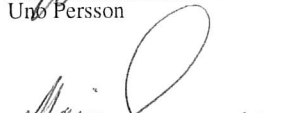
Upplupna löner och arvoden	90 245	93 676
Upplupna sociala avgifter	26 627	26 887
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	163 832	173 481
Upplupna räntekostnader	96 456	95 306
Upplupen revision	14 000	13 188
Upplupen fastighetsförvaltning	8 666	2 475
Förutbetalda årsavgifter och hyror	711 977	397 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 106	4 747
	1 112 909	806 866

Växjö 31/3 2020


Uno Persson

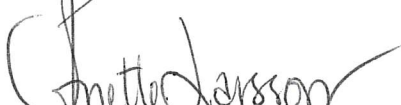

Gustav Andersen


Karin Persson


Marie Svensson


Peter Nilsson


Thomas Johansson


Anette Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22


Klas Qvarnström
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Växjö, org.nr. 716403-7587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården 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 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, förfälskning, 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 Kungsgården i Växjö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den 22/4 2020


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Klas Qvarnström
Av föreningen vald revisor