



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö
Org nr 716403-7587

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Kungsgården 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 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 25 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 80.



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
Anette Larsson
Marie Svensson
Gustav Andersen, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter Adam Eriksson
Kevin Sjöberg

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

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

Suppleanter Simon Logren
Petter Hansson
Martin Fladvad (avgick 2020-12-31)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Uno Persson, Thomas Johansson, Karin Persson och Peter Nilsson samt suppleanterna Simon Logren och Petter Hansson.

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 Marie Svensson, Peter Nilsson och Kevin Sjöberg.

Revisorer

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

QV



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö
Org nr 716403-7587

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Uno Persson.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Uno Persson, Karin Persson och Thomas Johansson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Olsson (ordförande).

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	66	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum och bastu. Det finns tre tvättstugor i föreningen.
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

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.

QM



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
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.
2020	Installation av automatiska dörröppnare i flerfamiljshusen.
2020	Modernisering av hiss Paradvägen 19.
2020	Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
2020	Byte av sand på samtliga lekplatser.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 492	1 520	1 578	1 640	1 624
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 695	1 665	1 702	1 729	1 683
Värmekostnad kr/kvm	76	79	84	83	82
Bostadsytan är 13 173 kvm					
El i MWh	121	128	138	134	162
Vatten i kbm	14 895	13 905	15 834	16 183	13 726
Kubikmeter per bostadsrätt	94	88	100	102	87

- 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.

W



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Byte till nytt energisnålt styrsystem på hiss Paradvägen 19.
- Reparation av krackelerade tegelstenar på radhusen och flerfamiljshusen.
- Översyn av samtliga papptak på flerfamiljshusen.
- Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter och radhus.
- Installation av automatiska dörröppnare i flerfamiljshusen.
- Byte av sand på samtliga lekplatser och sandlådor.
- 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 11 augusti 2020 av Uno Persson, Thomas Johansson, Karin Persson, Peter Nilsson, Marie Svensson, Petter Hansson och Simon Logren.

Information om besiktningen: Brev till medlemmar som har brustit i att underhålla inglasade balkonger och balkonglådor. I övrigt mindre reparationer av lekplatser samt borttagning av högre träd och buskar.

Studie- och fritidsverksamhet

Inga städdagar eller medlemsmöten har hållits p g a coronapandemin.

Årsavgifter

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

2021-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 595 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 158 bostadsrätter har under året 15 (9) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 215 (217). 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.

M



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	8 397	8 285	8 269	8 260	8 271
Resultat efter finansiella poster	1 181	851	-501	463	-59
Balansomslutning (tkr)	64 829	63 863	64 246	66 996	67 847
Eget kapital (tkr)	14 026	12 845	11 994	12 494	12 031
Soliditet (%)	21,6	20,1	18,7	18,6	17,5
Taxeringsvärde (tkr)	135 189	135 189	112 848	95 748	95 748
-varav byggnad (tkr)	92 313	92 313	79 324	68 524	68 524
Likviditet (%)	36	43	23	119	108
Justerad likviditet (%)#	98	163	106		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	595	595	595	595	595
Total låneskuld (tkr)	47 998	49 192	50 547	52 231	53 940
Låneskuld (kr/kvm*)	3 644	3 734	3 837	3 965	4 095
Underhållsfond (tkr)	1 809	1 605	1 538	2 763	3 106
Avskrivning (kr/kvm*)	120	129	129	128	129
Räntekostnader (kr/kvm*)	51	53	50	62	86
Räntekänslighet (%)	6,1	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 2021

Budgeten visar ett överskott med 605 000 kr p g a låga räntekostnader. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 525 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 721 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Byte av takpapp på flerfamiljshusen
2021	Byte till nytt hisssystem Paradvägen 41

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö
Org nr 716403-7587

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 621 999	0	1 604 675	6 766 844	851 014
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				851 014	-851 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			562 000	-562 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-357 750	357 750	
Årets resultat					1 181 010
Belopp vid årets utgång	3 621 999	0	1 808 925	7 413 608	1 181 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	7 617 858,36
Årets resultat	1 181 010,08
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-562 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	357 750,00
Summa till stämmans förfogande	8 594 618,44

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 594 618,44
-------------------------	--------------

ql

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 397 128	8 285 276
Summa rörelseintäkter		8 397 128	8 285 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 595 469	-3 654 658
Övriga externa kostnader	Not 4	-561 213	-573 673
Underhåll enligt plan	Not 5	-357 750	-405 775
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-443 951	-410 626
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 585 738	-1 702 816
Summa rörelsekostnader		-6 544 121	-6 747 548
Rörelseresultat		1 853 007	1 537 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 201	5 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 198	-692 214
Summa finansiella poster		-671 997	-686 714
Årets resultat		1 181 010	851 014

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 181 010	851 014
Reservering till fond för yttre underhåll	-562 000	-472 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	357 750	405 775
Överföring till balanserat resultat	976 760	784 789

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	57 513 170	58 895 948
Inventarier och installationer	Not 9	24 920	37 380
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 372 782	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 910 872	58 933 328

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

60 911 372	58 933 828
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		80	3 933
Avräkningskonto HSB		3 758 589	3 757 674
Övriga kortfristiga fordringar		1 861	1 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	157 325	166 016
Summa kortfristiga fordringar		3 917 855	3 929 483

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 917 855	4 929 483
------------------	------------------

Summa tillgångar

64 829 227	63 863 311
-------------------	-------------------

94

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 621 999	3 621 999
Fond för yttre underhåll	1 808 925	1 604 675
Summa bundet eget kapital	5 430 924	5 226 674

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 413 608	6 766 844
Årets resultat	1 181 010	851 014
Summa fritt eget kapital	8 594 618	7 617 858

Summa eget kapital

Not 14	14 025 542	12 844 532
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	40 034 331	39 497 544
Summa långfristiga skulder		40 034 331	39 497 544

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 963 213	9 694 784
Medlemmarnas inre fond	Not 16	260 609	298 783
Leverantörsskulder		1 367 166	360 786
Aktuell skatteskuld	Not 17	44 757	46 768
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 204	7 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 120 405	1 112 909
Summa kortfristiga skulder		10 769 353	11 521 235

Summa skulder

50 803 684	51 018 779
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

64 829 227	63 863 311
-------------------	-------------------

Q

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96 % 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 BFNR 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 399 984 kr.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö

Org nr 716403-7587

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 842 696	7 842 696
	Hysesintäkt garage och bilplatser	514 850	399 552
	Hysesintäkt övrigt	9 250	18 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 332	22 547
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokaltidare	1 000	2 181
		8 397 128	8 285 276
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-656 797	-564 995
	El	-204 636	-225 982
	Uppvärmning	-1 004 336	-1 043 166
	Vatten	-579 666	-559 795
	Renhållning	-169 208	-173 228
	TV, bredband, iptelefoni	-56 805	-56 780
	Obligatoriska besiktningar	-3 563	-74 706
	Serviceavtal	-27 217	-22 988
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 014	-38 994
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-165 857	-238 207
	Försäkringar	-114 384	-92 903
	Fastighetsskatt	-558 722	-553 106
	Övriga driftskostnader	-10 264	-9 808
		-3 595 469	-3 654 658
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 625	-14 000
	Förvaltningskostnader	-390 574	-423 198
	Kostnader överlåtelse och pant	-32 845	-24 822
	Föreningsverksamhet	-15 651	-6 653
	Kontorsutrustning och -material	-6 155	-1 388
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-26 559	-25 909
	Konsulter	0	-938
	Förbrukningsinventarier	-1 038	-4 393
	Medlemsavgifter HSB	-55 961	-54 927
	Stämma och styrelse	-7 520	-17 444
	Kundförluster m m	-11 285	0
		-561 213	-573 673
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-30 000	0
	Underhåll övrigt	0	-40 925
	Underhåll hissar	-327 750	-364 850
		-357 750	-405 775

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsgården i Växjö

Org nr 716403-7587

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-126 276	-112 844
Löner för anställda	-226 566	-215 394
Övriga arvoden	-26 992	-16 875
Övriga personalkostnader	-622	-2 253
Revisionsarvode	-7 146	-7 100
Sociala avgifter	-56 349	-56 161
	-443 951	-410 626
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 548 945	-1 665 989
Markanläggningar	-24 333	-24 367
Inventarier	-12 460	-12 460
Summa avskrivningar	-1 585 738	-1 702 816

OK

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 035 446	79 035 446			
	Årets investering byggnader	190 500	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 724 680	1 724 680			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	312 107	312 107			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 262 733	81 072 233			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 955 779	-20 289 790			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 548 945	-1 665 989			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-220 506	-196 139			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-24 333	-24 367			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 749 563	-22 176 285			
	Utgående bokfört värde	57 513 170	58 895 948			
	Bokförda värden byggnader	55 721 222	57 079 667			
	Bokförda värden mark	1 724 680	1 724 680			
	Bokförda värden markanläggningar	67 268	91 601			
	Fastighetsbeteckning: Kungsgården 1 (320)					
	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	82 400 000
	Lokaler	1984	1 713 000	1 676 000	3 389 000	3 389 000
			92 313 000	42 876 000	135 189 000	135 189 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	504 335	504 335
	Utgående anskaffningsvärden	504 335	504 335
	Ingående avskrivningar	-466 955	-454 495
	Årets avskrivningar	-12 460	-12 460
	Utgående avskrivningar	-479 415	-466 955
	Utgående bokfört värde	24 920	37 380

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering	3 372 782	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	3 372 782	0

Pågående nyanläggningar avser säkerhetsdörrar som färdigställs 2021. Kostnaden beräknas till 4 000 000 kr.
Nyttjande perioden är beräknad till 40 år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	126 630	114 384
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 205	14 200
Upplupna ränteintäkter	0	375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 490	37 057
	157 325	166 016

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 621 999	0	1 604 675	6 766 844	851 014
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	851 014	-851 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			562 000	-562 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-357 750	357 750	
Årets Resultat					1 181 010
Belopp vid årets utgång	3 621 999	0	1 808 925	7 413 608	1 181 010

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,31%	2021-10-30	7 018 429 *	250 000
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,49%	2022-01-30	8 459 447	94 784
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,51%	2022-10-30	8 250 000	250 000
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,60%	2023-10-30	11 645 230	300 000
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,44%	2024-01-30	4 124 438	100 000
SBAB	2025-05-09	1,01%	2025-05-09	8 500 000	200 000
				47 997 544	1 194 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	40 034 331
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 779 136
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	42 023 624
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.

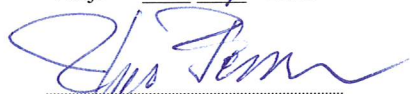
Ställda säkerheter

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



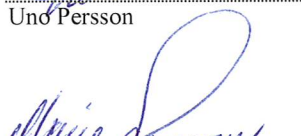
Not 16	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	298 783	334 172
	Uttag	-38 175	-35 389
		<u>260 609</u>	<u>298 783</u>
Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	44 754	46 764
	Slutskatteskuld föregående år	3	4
		<u>44 757</u>	<u>46 768</u>
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	9 233	5 375
	Arbetsgivaravgifter	3 971	1 830
		<u>13 204</u>	<u>7 205</u>
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	108 228	90 245
	Upplupna sociala avgifter	30 810	26 627
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	155 572	163 832
	Upplupna räntekostnader	96 568	96 456
	Upplupen revision	14 000	14 000
	Upplupen fastighetsförvaltning	0	8 666
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	707 029	711 977
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 198	1 106
		<u>1 120 405</u>	<u>1 112 909</u>

Växjö 8/4 2021


 Uno Persson


 Karin Persson


 Kevin Sjöberg


 Marie Svensson


 Peter Nilsson


 Thomas Johansson


 Gustav Andersen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-21


 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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Kungsgården 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 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:

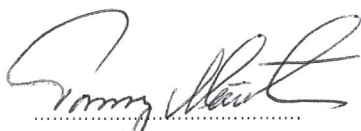
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 21/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Klas Qvarnström
Av föreningen vald revisor