

Årsredovisning för

HSB Bostadsrättsförening Munin i Växjö

729500-1692

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Munin i Växjö, 729500-1692, med säte i Kronobergs län, Växjö Kommun, får härmed avge årsredovisning för 2020, bolagets 62:a räkenskapsår.

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1963 på fastigheten Korpen 7 i Växjö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Vintervägen 3, 5 och 7, Vårvägen 4.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande nya stadgar har antagits av föreningsstämman den 18 maj och 19 juni 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15.
Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 24 st.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Maith Lindvall (Ordf)
Viola Hjelm (V ordf)
Melina Georgiadi
Henrik Malm
Kjell Hagblom
Amela Muhic
Christoffer Nilsson

Utsedd av

Föreningen, vald tom stämma som hålls 2021
Föreningen, vald tom stämma som hålls 2021
Föreningen, vald tom stämma som hålls 2021
Föreningen vald tom stämma som hålls 2022
Föreningen, vald tom stämma som hålls 2021
Föreningen, vald tom stämma som hålls 2022
HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Viola Hjelm, Melina Georgiadi, Kjell Hagblom och Maith Lindvall.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Maith Lindvall, Viola Hjelm och Kjell Hagblom, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Kjell Karlsson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevison AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund. *A*

K.K.

Fullmäktige

Föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost har varit Maith Lindvall och Viola Hjelm med Kjell Hagblom som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Olev Norviit (sammankallande) och Karin Andréasson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Persson & Thorin AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Tillströms Fastighetsservice AB.

Trappstädningen har ombesörjts av ServCent AB.

Under året har Maith Lindvall och Viola Hjelm varit vicevärdar.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 224 st och HSB Sydost 1 st.

Av föreningens 161 bostadsrätter har under året 17 lägenheter överlåtits. Föregående år var det 14 st.

Fastigheten

	<u>Antal</u>	<u>yta kvm</u>
1 rum	28	1 186,5
2 rum	90	5 439,0
3 rum	22	1 598,5
4 rum	<u>21</u>	<u>1 833,0</u>
Lägenheter bostadsrätt	161	10 057,0
Lokaler hyresrätt	5	433,0
Garage	55	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilationssystem

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen i bostadsrättslägenheterna är självdrag och i hemvårdens arbetslokaler mekanisk till-/frånluft. 



Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, övernattningslägenhet, cykelförråd, sopskåp och bastu.

Underhåll, investeringar, reparationer m m under året

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som under året har uppdaterats löpande, senast 2020-11-25.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes augusti 2020.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1992-93	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2000	Nybyggnation 25 st kallgarage i trä med betongplatta
2003	Nytt låssystem
2003	Stam- och badrumsrenovering samt installation av jordfelsbrytare
2008	Renovering av grovtvättstuga Vintervägen 3 b
2008	Energideklaration
2010	Portlås till entréer
2011	Installation av 16 motorvärmare
2012	OVK kontroll
2012	Dag- och spillvattenledningar har bytts i Vintervägen 7
2013	Dag- och spillvattenledningar har bytts i Vintervägen 3 och 5 samt Vårvägen 4
2014	Nya grindar mot Vårvägen
2014	Renovering tvättstugor
2015	Renovering av uthyrningslokalen Vårvägen
2016	Belysning under träden
2017	Renovering av två fasader, 3F och 7E
2018	Nya stuprör och rännor
2018	Byte av takpapp
2019	Pågående fönsterbyte och renovering av gavlar
2020	Fönsterbyte och renovering av gavlar
2020	Byte av kulvert för varmvatten och vvc mellan 3:an och 5:an
2020	Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering av lampor, lysrör och sprayburkar.

Föreningen har kommunens insamling av matavfall för omvandling till biogas.

Studie- och fritidsverksamhet

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.brfmunin.se.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	1 233,8	1 275,8	1 308,6	1 366,7	1 412,9
Värmekostnad kr/kvm	82,1	84,1	86,2	85,5	87,9
Lokal- och bostadsytan är 10 731 kvm					
El i Mwh	141,2	122,3	146,3	143,5	125,3
Vatten i kbm	11 507,0	8 797,0	8 657,0	9 373,0	9 665,0
Kubikmeter per bostadsrätt	71,5	54,7	53,8	58,2	60,0

Årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgiften fr o m 1 januari 2021.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 517,06 kr/kvm inkl värme.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och därmed bibehålla fastigheten i gott skick.

Större underhåll, investeringar m m

År	Åtgärd
2021	OVK
2021	Renovering entrépartier
2021	Målning av gavlar
2021-2022	Nytt staket mot Vintervägen

Budget för år 2021

Budgeten visar ett positivt resultat efter disposition av underhållsfond på ca 561 454 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 193 000 kr.

Ekonomi

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 645	5 671	5 849	5 836
Resultat efter finansiella poster	923	1 363	1 201	1 286
Balansomslutning (tkr)	30 494	21 494	19 031	17 600
Eget kapital (tkr)	19 278	18 356	16 993	15 792
Taxeringsvärde (tkr)	113 382	113 382	88 167	88 167
- varav byggnad (tkr)	80 095	80 095	65 205	65 205
Soliditet (%)	63,2	85,4	89,3	89,7
Likviditet	1,6	0,7	1,4	1,3
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	517	517	517	517
Total låneskuld (tkr)	8 625	-	-	-
Låneskuld (kr/kvm*)	858	-	-	-
Underhållsfond (tkr)	5 690	5 418	5 360	5 301
Avskrivning (kr/kvm*)	58	51	62	62
Räntekostnader (kr/kvm*)	7	-	-	2
Årsavgiftsbortfall (%)	0,50	0,5	0,5	0,3

*=Bostadsrättsyta

KJK

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	742 687	344 368	5 552 531	10 353 153	1 362 898
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 362 898	-1 362 898
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			193 000	-193 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-55 071	55 071	
Årets resultat					922 857
Belopp vid årets utgång	742 687	344 368	5 690 460	11 578 122	922 857

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat före reservering/anspråkstagande av underhållsfond årets resultat	11 716 052 922 857
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-193 000
Anspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	55 071
Summa till stämmans förfogande	12 500 980

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 500 980
-------------------------	------------

Kj/K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 645 412	5 671 415
Övriga rörelseintäkter		20 800	41 079
		<u>5 666 212</u>	<u>5 712 494</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 524 787	-3 332 076
Övriga externa kostnader	4	-268 701	-257 022
Underhåll enligt plan	5	-55 071	-
Personalkostnader	6	-244 867	-251 652
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-586 379	-508 863
Summa rörelsekostnader		<u>-4 679 805</u>	<u>-4 349 613</u>
Rörelseresultat		<u>986 407</u>	<u>1 362 881</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 370	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 920	-
Resultat efter finansiella poster		<u>922 857</u>	<u>1 362 898</u>
Resultat före skatt		<u>922 857</u>	<u>1 362 898</u>
Årets resultat		<u>922 857</u>	<u>1 362 898</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	922 857	1 362 898
Reservering till fond för yttre underhåll	-193 000	-193 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	55 071	-
Överföring till balanserat resultat	<u>784 928</u>	<u>1 169 898</u>

Kjk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 425 236	15 605 057
Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar	9	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	3 706 831
		26 425 236	19 311 888
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 425 736	19 312 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 911	8 573
Övriga fordringar		-	26 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	190 392	224 858
		194 303	259 599
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa	12	174	10
Bank		3 873 789	1 921 718
Summa omsättningstillgångar		4 068 266	2 181 327
SUMMA TILLGÅNGAR		30 494 002	21 493 715

KjK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		742 687	742 687
Upplåtelseavgifter		344 368	344 368
Fond för yttre underhåll		5 690 460	5 552 531
		<u>6 777 515</u>	<u>6 639 586</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 578 123	10 353 153
Årets resultat		922 857	1 362 898
		<u>12 500 980</u>	<u>11 716 051</u>
Summa eget kapital		<u>19 278 495</u>	<u>18 355 637</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 000 000	-
		<u>4 000 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 625 000	-
Medlemmarnas inre fond	14	979 605	1 111 608
Leverantörsskulder		994 087	1 439 586
Aktuell skatteskuld	15	43 693	34 755
Övriga kortfristiga skulder	16	24 514	13 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	548 608	539 071
		<u>7 215 507</u>	<u>3 138 078</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 494 002</u>	<u>21 493 715</u>

HJK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	% 20
-------------	---------

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 15-120 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Kj/K

	Längd, år
Stomme, grund	120
Stammar	40
El	40
Fasad	50
Fönster	40
Yttertak	25-40
Ventilation	25
Transport (hiss)	25
Inre UH	120
Styr och övervak	15
Rest	50
Balkong	50

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 200 116	5 200 116
Hysesintäkt lokaler	323 278	290 855
Hysesintäkt ombyggnad lokal		54 867
Hysesintäkt garage och bilplatser	238 101	242 421
Avsatt till inre fond	-150 324	-150 324
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 285	25 814
Övriga fakturerade kostnader	4 956	7 666
	5 645 412	5 671 415

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	330 958	198 958
El	289 656	263 210
Uppvärmning	880 547	902 791
Vatten	471 608	461 730
Renhållning	152 674	148 501
TV, bredband iptelefoni	402 323	376 997
Serviceavtal	2 485	2 488
Fastighetsskötsel och lokavård	594 649	589 715
Försäkringar	124 535	123 353
Fastighetsskatt	263 889	255 517
Övriga driftskostnader	11 463	8 816
Summa	3 524 787	3 332 076

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Externt revisionsarvode	18 385	21 964
Förvaltningskostnader	161 721	155 521
Bankkostnader	5 909	5 160
Föreningsverksamhet	150	252
Kontorsutrustning och -material	2 840	2 145
Kontorskostn, tel, datakom, porto	3 222	6 364
Konsulter	2 016	1 178
Förbrukningsinventarier	15 448	-
Medlemsavgifter HSB	56 927	55 875
Stämma och styrelse	2 083	6 773
Kundförluster samt avgifter		1 790
Självrisker skada		-
Summa	268 701	257 022

KJK

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020	2019
Övrigt	17 391	-
Underhåll tvättstuga	37 680	-
Summa	55 071	-

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
Arvode till styrelsen	82 200	72 371
Vicevärdsarvode	112 000	112 200
Övriga personalkostnader	13 675	27 880
Revisionsarvode	6 500	6 500
Sociala kostnader, FORA	30 492	32 701
	244 867	251 652

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader enligt plan	566 272	488 756
Markanläggningar	20 107	20 107
	586 379	508 863

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden.

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 218 851	35 218 851
-Nyanskaffningar	11 250 160	-
-Avyttringar och utrangeringar	-1 762 981	-
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	201 069	201 069
-Nyanskaffningar	156 398	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 288 497	35 644 920
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnader	-19 919 222	-19 430 465
Ingående avskrivningar markanläggningar	-120 641	-100 535
Årets avskrivningar byggnader	-566 272	-488 756
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 107	-20 107
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 762 981	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 863 261	-20 039 863
Utgående bokfört värde	26 425 236	15 605 057
Bokförda värden byggnader	25 983 517	15 299 629
Bokförda värden mark	225 000	225 000
Bokförda värden markanläggningar	216 719	80 428
	26 425 236	15 605 057

KJK

Fastighetsbeteckning: **Korpen 7**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Hyreshus och lokaler	1 963	80 095 000	33 287 000	113 382 000	113 382 000
		80 095 000	33 287 000	113 382 000	113 382 000

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 055	185 055
Årets investeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärden	185 055	185 055
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-185 055	-185 055
Årets avskrivning	-	-
Utgående avskrivningar	-185 055	-185 055
Utgående bokfört värde	-	-

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB Sydost	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring	126 207	124 535
Förutbetalda bredband	60 001	60 000
Förutbetalda kabel-TV	586	39 503
Övriga förutbet kostn och upplupn intäkter	3 598	820
	190 392	224 858

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	174	10
Handelsbanken	3 873 789	1 921 718
	3 873 963	1 921 728

Not 13 Skuld till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,650%	2021-02-22	4 625 000	4 625 000
Stadshypotek AB		1,100%	2023-03-01	4 000 000	-
Kortfristig del				-4 625 000	
				4 000 000	4 625 000

Rjk

Långfristiga skulder inklusive kortfristig del	8 625 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,623%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 0
Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ett av föreningens lån löper ut under 2021. Detta lån bedöms trots detta vara av långsiktig karaktär även fast det redovisas som kortfristig skuld per 2020-12-31.

Not 14 Medlemmarnas inre fond

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	1 111 608	1 045 682
Avsättning	150 323	150 323
Uttag	-282 326	-84 397
	979 605	1 111 608

Not 15 Aktuell skatteskuld

2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årets beräknade skatteskuld	43 693	34 755
	43 693	34 755

Not 16 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdeskatt	11 295	
Personalens källskatt	8 686	7 560
Arbetsgivaravgifter	4 533	5 423
Övriga kortfristiga skulder	-	75
	24 514	13 058

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	49 063	49 063
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 825	137 157
Upplupna räntekostnader	6 840	-
Upplupen revision	18 000	18 000
Upplupen reparation och underhåll	76 223	-
Förutbetalda årsavgifter och hyror	238 866	322 060
Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	12 791	12 791
	548 608	539 071

KJK

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
Summa ställda säkerheter	18 700 000	18 700 000

Underskrifter

Växjö den 29/3 2021


Maith Lindvall


Viola Hjelm


Kjell Hagblom


Simelina Georgiadi


Henrik Malm

Amela Muhic




Christoffer Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/4- 2021.


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kjell Karlsson
Av föreningen vald revisor