



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Sidensvansen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Sidensvansen 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 1980 på fastigheten Sidensvansen 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kantorsvägen 12-58 (jämna nr) och Stig Klockares väg 1-55 (udda nr).

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 23 november 2017.

##### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 6 st från styrelsen och HSB Sydost (Lars-Göran Petersson) samt 7 inkomna poströster.

Extra föreningsstämma hölls den 23 september 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 4 st från styrelsen och HSB Sydost (Lars-Göran Petersson) samt 26 inkomna poströster. På stämman beslutades enhälligt att: till styrelseledamöter för två år väljer stämman Martin Tunström som ersättare för Anna Gustavsson samt Elisabet Åsheden som ersättare för Daniel Söderström.

AK

## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Lars Lundgren, ordförande  
Måns Brandel, vice ordförande  
Katrín Glans, sekreterare  
Åsa Svensson-Lundh  
Daniel Söderström  
Anna Gustavsson  
Lars-Göran Petersson, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Lars Lundgren, ordförande  
Anna Gustavsson, vice ordförande (avgått 2020-08-18)  
Katrín Glans, sekreterare  
Åsa Svensson-Lundh  
Elin Åkesson  
Daniel Söderström, avgått 2020-10-01  
Lars-Göran Petersson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m.** extra föreningsstämman den 23 september haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Lars Lundgren, ordförande  
Katrín Glans, sekreterare  
Åsa Svensson-Lundh  
Elin Åkesson  
Elisabet Åsheden  
Martin Tunström  
Lars-Göran Petersson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Lundgren, Åsa Svensson-Lundh och Elin Åkesson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lars Lundgren, Katrín Glans och Åsa Svensson-Lundh, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Paula Eskilsson med Robert Petersson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Ingen fullmäktige i HSB Sydost valdes vid bostadsrättsföreningens stämma 2020. 

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Selin (ordförande) och Fredrik Petersson.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen samt Lars Lundgren från den 1 juli 2020.

Bengt Johannesson har varit föreningens vicevärd t o m den 30 juni 2020, därefter Lars Lundgren.

### Fastighetsutgifter

|                        | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 2 rum                  | 16           |            |
| 3 rum                  | 27           |            |
| 4 rum                  | 9            |            |
| Lägenheter bostadsrätt | 52           | 4 411      |
| Garage                 | 37           |            |
| Bilplatser             | 4            |            |

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har två gemensamma tvättstugor.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med direktverkande el. Medlemmarna betalar sin värmekostnad direkt till värmeleverantören. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sidensvansen i Växjö  
Org nr 716403-7454

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

| År   | Åtgärd                                                                            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2001 | Målning av all träfasad och plåtdetaljer                                          |
| 2002 | Byte av radiatorer i samtliga lägenheter och tvättstugor                          |
| 2004 | Utbyte av varmvattenberedare                                                      |
| 2005 | Investering i den yttre miljön, innefattande bl.a. asfaltering samt ny växtlighet |
| 2008 | Nuvarande nedre lekplats tagits bort och ersatts av en stensatt uteplats          |
| 2008 | Energideklaration utförd                                                          |
| 2011 | Byte av takfönster                                                                |
| 2011 | Renovering av tvättstugor                                                         |
| 2013 | Fönster- och dörrbyte                                                             |
| 2014 | Fönster- och dörrbyte, plåtbeklädnad på kupor, målning av träfasad                |
| 2017 | OVK                                                                               |
| 2017 | Installation av fiber                                                             |
| 2018 | Byte av garageportar                                                              |
| 2018 | Energideklaration                                                                 |
| 2020 | Nya tvättmaskiner i tvättstugorna är installerade                                 |

### Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av matavfall. Luftvärmepump i tvättstugorna är installerad.

### Förbrukningsstatistik för gemensam vatten/el

|                         | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Vatten i kbm            | 3 999 | 3 862 | 3 954 | 3 961 | 3 913 |
| Kubikmeter per lägenhet | 76    | 74    | 76    | 76    | 75    |
| El i MWh                | 49,48 | 53,41 | 56,7  | 62    | 55    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Nya tvättmaskiner i tvättstugorna är installerade.

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 20 september 2020 styrelsen.

Information om besiktningen: Några påpekande gällande växtlighet noterades. Berörda medlemmar informerades, allt åtgärdat vid efterkontroll.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 4,5 % per den 1 april 2021.

2021-04-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 515 kr/kvm exkl. värme. Bredband och IP telefoni ingår i avgiften.

PM



## Medlemsinformation

Av föreningens 52 bostadsrätter har under året 8 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70 (68). 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.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 2 335  | 2 277  | 2 198  | 2 131  | 2 134  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 115    | 346    | 299    | 271    | 354    |
| Balansomslutning (tkr)                  | 15 329 | 15 485 | 15 943 | 15 782 | 16 668 |
| Eget kapital (tkr)                      | 4 656  | 4 511  | 4 196  | 3 897  | 3 626  |
| Soliditet (%)                           | 30,4   | 29,3   | 26,3   | 24,7   | 21,8   |
| Taxeringsvärde (tkr)                    | 37 371 | 37 371 | 37 371 | 28 009 | 28 009 |
| -varav byggnad (tkr)                    | 24 891 | 24 891 | 24 891 | 17 089 | 17 089 |
| Likviditet (%)                          | 197    | 29     | 31     | 110    | 222    |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)       | 500    | 485    | 474    | 460    | 460    |
| Total låneskuld (tkr)                   | 10 223 | 10 623 | 11 061 | 11 511 | 12 761 |
| Låneskuld (kr/kvm*)                     | 2 318  | 2 408  | 2 508  | 2 610  | 2 893  |
| Underhållsfond (tkr)                    | 1 110  | 1 321  | 1 249  | 1 112  | 1 000  |
| Avskrivning (kr/kvm*)                   | 117    | 117    | 117    | 106    | 99     |
| Räntekostnader (kr/kvm*)                | 33     | 33     | 34     | 48     | 55     |

\*Bostadsrättsyta 4411 kvm

### 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.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2021

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 165 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 146 000 kr.

### Övrigt

Avgifterna för bostäder och hyresplatser är prognostiserade att höjas med 3 % årligen med start år 2018 till 2022. Avgiftshöjningen görs med anledning av en framtida investering avseende takrenovering. Underhållet är planerat till år 2022—2023.

AK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sdensvansen i Växjö  
Org nr 716403-7454

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 1 147 000            | 0                       | 1 321 310               | 1 727 411              | 345 605           |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         |                         | 345 605                | -345 605          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 140 000                 | -140 000               |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -351 221                | 351 221                |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 114 670           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 1 147 000            | 0                       | 1 110 090               | 2 284 237              | 114 670           |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond | 2 073 017        |
| Årets resultat                                                          | 114 670          |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                   | -140 000         |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 351 221          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                   | <b>2 398 909</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 2 398 909 |
|-------------------------|-----------|

OK

| RESULTATRÄKNING | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-----------------|--------------------------|--------------------------|

**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 335 273        | 2 277 372        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>2 335 273</b> | <b>2 277 372</b> |

**Rörelsekostnader**

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -897 687          | -925 959          |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -195 332          | -154 214          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -351 221          | -77 041           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -123 465          | -115 046          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -514 426          | -514 426          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 082 131</b> | <b>-1 786 686</b> |

**Rörelseresultat**

253 142      490 686

**Finansiella poster**

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   | 4 983           | 1 190           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -143 455        | -146 271        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            | <b>-138 472</b> | <b>-145 081</b> |

**Årets resultat**

114 670      345 605

**Tilläggsupplysning**

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 114 670        | 345 605        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -140 000       | -149 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 351 221        | 77 041         |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>325 891</b> | <b>273 646</b> |

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | 13 776 431 | 14 290 857 |
|       | 13 776 431 | 14 290 857 |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |     |     |
|-------|-----|-----|
| Not 9 | 500 | 500 |
|       | 500 | 500 |

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

|            |            |
|------------|------------|
| 13 776 931 | 14 291 357 |
|------------|------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

|       |   |
|-------|---|
| 1 183 | 0 |
|-------|---|

Avräkningskonto HSB

|         |         |
|---------|---------|
| 689 771 | 527 729 |
|---------|---------|

Övriga kortfristiga fordringar

|     |     |
|-----|-----|
| 103 | 251 |
|-----|-----|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 10 | 61 094  | 65 750  |
|        | 752 151 | 593 730 |

**Summa kortfristiga fordringar**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Not 11 | 800 000 | 600 000 |
|        | 800 000 | 600 000 |

**Summa kortfristiga placeringar**

**Summa omsättningstillgångar**

|           |           |
|-----------|-----------|
| 1 552 151 | 1 193 730 |
|-----------|-----------|

**Summa tillgångar**

|            |            |
|------------|------------|
| 15 329 081 | 15 485 086 |
|------------|------------|

OK

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 1 147 000        | 1 147 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 110 089        | 1 321 310        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 257 089</b> | <b>2 468 310</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 284 238        | 1 727 411        |
| Årets resultat                  | 114 670          | 345 605          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>2 398 908</b> | <b>2 073 017</b> |

### Summa eget kapital

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 12 | <b>4 655 997</b> | <b>4 541 327</b> |
|--------|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 9 883 276        | 6 861 664        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>9 883 276</b> | <b>6 861 664</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                  |
|----------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 340 008        | 3 761 628        |
| Leverantörsskulder                           |        | 166 319        | 12 231           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 | 22 201         | 23 368           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 17 721         | 12 212           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 243 559        | 272 656          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>789 808</b> | <b>4 082 095</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>10 673 084</b> | <b>10 943 759</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>15 329 081</b> | <b>15 485 086</b> |
|-------------------|-------------------|

OK

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2,44 % av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i 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 8 890 433 kr.

M

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                                                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 2 206 260        | 2 147 982        |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 122 052          | 120 836          |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 6 861            | 8 554            |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 100              | 0                |
|       |                                                                      | <b>2 335 273</b> | <b>2 277 372</b> |
| Not 3 | Driftskostnader                                                      |                  |                  |
|       |                                                                      |                  |                  |
|       | Reparationer                                                         | -42 438          | -74 210          |
|       | El                                                                   | -78 608          | -88 101          |
|       | Vatten                                                               | -180 118         | -158 893         |
|       | Renhållning                                                          | -73 527          | -72 858          |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -156 564         | -156 564         |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -39 655          | -57 673          |
|       | Försäkringar                                                         | -44 773          | -36 206          |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -280 282         | -280 282         |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -1 721           | -1 172           |
|       |                                                                      | <b>-897 687</b>  | <b>-925 959</b>  |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                             |                  |                  |
|       |                                                                      |                  |                  |
|       | Externt revisionsarvode                                              | -9 679           | -9 321           |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -111 683         | -109 166         |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -8 750           | -6 279           |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -981             | -1 436           |
|       | Konsulter                                                            | -17 938          | 0                |
|       | Förbrukningsinventarier                                              | -20 472          | 0                |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -21 829          | -21 431          |
|       | Stämma och styrelse                                                  | -3 700           | -6 281           |
|       | Arrende, hyra, leasing                                               | -300             | -300             |
|       |                                                                      | <b>-195 332</b>  | <b>-154 214</b>  |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                                |                  |                  |
|       |                                                                      |                  |                  |
|       | Underhåll tvättstuga                                                 | -316 231         | -61 934          |
|       | Underhåll installationer                                             | -34 990          | -15 107          |
|       |                                                                      | <b>-351 221</b>  | <b>-77 041</b>   |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden                                        |                  |                  |
|       |                                                                      |                  |                  |
|       | Medelantal anställda                                                 | <1               | <1               |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -40 500          | -36 500          |
|       | Löner för anställda                                                  | -1 000           | -6 000           |
|       | Vicevärdsarvode                                                      | -48 000          | -48 000          |
|       | Övriga arvoden                                                       | -6 000           | -2 000           |
|       | Revisionsarvode                                                      | -2 000           | -2 000           |
|       | Sociala avgifter                                                     | -25 965          | -20 546          |
|       |                                                                      | <b>-123 465</b>  | <b>-115 046</b>  |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar           |                  |                  |
|       |                                                                      |                  |                  |
|       | Byggnader                                                            | -496 731         | -496 731         |
|       | Markanläggningar                                                     | -17 695          | -17 695          |
|       | Summa avskrivningar                                                  | <b>-514 426</b>  | <b>-514 426</b>  |

01

| Not 8 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2099

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

20 347 342

20 347 342

Ingående anskaffningsvärde mark

188 000

188 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

176 949

176 949

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

20 712 291

20 712 291

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 297 570

-5 800 839

Årets avskrivningar byggnader

-496 731

-496 731

Ingående avskrivningar markanläggningar

-123 865

-106 170

Årets avskrivningar markanläggningar

-17 695

-17 695

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-6 935 861

-6 421 435

**Utgående bokfört värde**

13 776 431

14 290 857

Bokförda värden byggnader

13 553 042

14 049 773

Bokförda värden mark

188 000

188 000

Bokförda värden markanläggningar

35 389

53 084

**Fastighetsbeteckning: Sidensvansen 1**

**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1980

24 891 000

12 480 000

37 371 000

37 371 000

24 891 000

12 480 000

37 371 000

37 371 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring

45 194

44 773

Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning

600

6 100

Förutbetalda kabel-TV och bredband

6 227

6 227

Upplupna ränteintäkter

1 613

1 190

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 460

7 460

61 094

65 750

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Placering HSB 6 mån

Räntesats

Konv.datum

0,60%

2021-03-01

800 000

600 000

800 000

600 000

## Not 12 Eget kapital

|                                                                       | Insatser  | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 1 147 000 | 0                       | 1 321 310               | 1 727 411              | 345 605        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |           |                         | 0                       | 345 605                | -345 605       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |           |                         | 140 000                 | -140 000               |                |
| Anspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |           |                         | -351 221                | 351 221                |                |
| Årets Resultat                                                        |           |                         |                         |                        | 114 670        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 1 147 000 | 0                       | 1 110 090               | 2 284 237              | 114 670        |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB | 2022-10-30   | 1,51%     | 2022-10-30 | 2 099 944  | 100 008                 |
| Stadshypotek AB | 2023-12-30   | 1,54%     | 2023-12-30 | 2 270 000  | 130 000                 |
| Stadshypotek AB | 2023-09-30   | 1,00%     | 2023-09-30 | 2 491 720  | 50 000                  |
| Stadshypotek AB | 2025-12-30   | 0,93%     | 2025-12-30 | 3 361 620  | 60 000                  |
|                 |              |           |            | 10 223 284 | 340 008                 |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 9 883 276 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,25%     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 360 032 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 8 523 244 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej       |

### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 15 340 000        | 15 340 000        |
| varav i eget förvar             | -1 452 000        | -1 452 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>13 888 000</b> | <b>13 888 000</b> |

## Not 14 Aktuell skatteskuld

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 22 191        | 23 366        |
| Slutskatteskuld föregående år | 10            | 2             |
|                               | <b>22 201</b> | <b>23 368</b> |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt       | 7 870         | 5 030         |
| Arbetsgivaravgifter         | 7 486         | 4 650         |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 365         | 2 532         |
|                             | <b>17 721</b> | <b>12 212</b> |

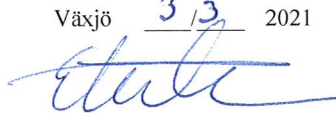
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

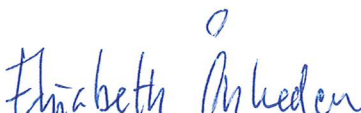
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 31 500         | 33 500         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 9 897          | 10 526         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 10 070         | 12 821         |
| Upplupna räntekostnader                             | 2 642          | 2 768          |
| Upplupen revision                                   | 9 500          | 9 321          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 178 826        | 202 705        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 124          | 1 015          |
|                                                     | <b>243 559</b> | <b>272 656</b> |

**0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

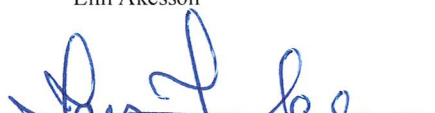
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Växjö 3/3 2021

  
Elin Åkesson

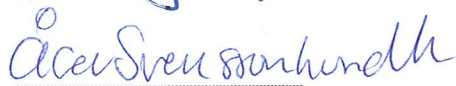
  
Elisabeth Åsheden

  
Katrin Glans

  
Lars Lundgren

  
Lars-Göran Petersson

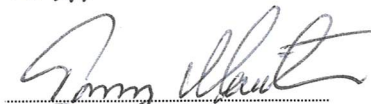
  
Martin Tunström

  
Åsa Svensson-Lundh

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-24



Revisor vald av föreningsstämman

  
Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sidsensvansen i Växjö, org.nr. 716403-7454

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sidsensvansen 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

u

## 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 Sidensvansen 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

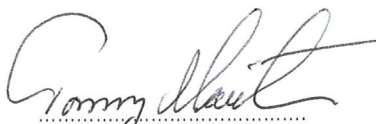
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 24/3 2021



Tommy Martensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Paula Eskilsson  
Av föreningen vald revisor