



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Sjöbol 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 1973-74 på fastigheten Rosenroten 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fyllerydsvägen 42, 44, 46, 48 och Åkervägen 11, 13, 15, 17.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 44, varav 39 poströster.

M



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Elisabeth Larsson, ordförande
Emilie Kajliden-Fransson, sekreterare
Victor Adelgren
Alexander Westman
Irène Ramnér
Karl-Axel Axelsson
Mårten Jeppås
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Elisabeth Larsson, ordförande
Emilie Kajliden-Fransson, sekreterare
Victor Adelgren
Karl-Axel Axelsson
Mårten Jeppås
Tobias Rosengren
Karin Dahl
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Karl-Axel Axelsson och Mårten Jeppås.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Elisabeth Larsson, Emilie Kajliden-Fransson, Victor Adelgren och Irène Ramnér, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Karin Dahl.

Revisorer

Revisorer har varit Magnus Schön med Annica Fors 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.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes föreningens ordförande och en styrelseledamot.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nikke Egeland (ordförande) samt styrelsen.



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Tillströms Fastighetsservice AB. Trappstädning har utförts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Iréne Ramné varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det åtta bostadshus 28 trapphus. Fastighetens areal är 37 104 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	16	
2 rum	56	
3 rum	<u>56</u>	
Lägenheter bostadsrätt	128	8 820
Garage	45	
P-platser under tak	30	
P-platser utan tak	49	
Besöksparkeringar	11	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum, tvättstugor, bastu, samlingslokal, kontor, städcentral, hobbyrum som används som bibliotek, möbelförråd samt diverse förråd.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

RM

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Carportar (12 p-platser)
2001	Installation av bredbandsnät
2003	Installation av fjärrvärme
2004-05	Carportar (18 p-platser)
2005	Byte till mjukstängande blandare
2008	Radonmätning
2008	Ombyggnad innergårdar
2008-10	Byte av 45 garageportar
2009	Installation av individuell elmätning
2012	Fönsterbyte
2013	Nya motorvärmarruttag (styrning genom pc eller mobil)
2014	Anläggning för sortering av matavfall m m
2016	Nya armaturer utomhus och i trapphus, byte till LED-belysning
2017	Takbyte på samtliga bostadshus
2017-18	Byte av tambur- och förrådsdörrar inkl nya lås, postboxar, tidningshållare samt byte av passersystem
2018	Energideklaration
2019-20	Stambyte med tillhörande badrumsrenovering
2019-20	El-sanering i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen
2020	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Miljöfrämjande åtgärder

Sortering av matavfall sker i föreningen. Förlängning av Bixia-avtal med tillval av miljövänlig el. I samband med stambytet installerades snålspolande toaletter, duschmunstycken och blandare.

Övrigt

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 182	1 220	1 251	1 280	1 290
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 341	1 336	1 349	1 349	1 338
Värmekostnad kr/kvm	101	100	103	100	101
Bostadsytan är 8 820 kvm					
El i MWh	440	339	317	322	327
Vatten i kbm	7 123	7 932	8 223	7 744	8 492
Kubikmeter per lägenhet	56	62	64	61	66

- 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

- Stambyte med tillhörande badrumsrenoveringar avslutades runt nyår.
- Elrenoveringen som utfördes under stambytet och har också avslutats.
- OVK (Ventilationskontroll).
- Ytterligare en uteplats har byggts.
- Ett gym med redskap har iordningställts i källaren.
- Bastun är uppfräschad.

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 under hösten 2020 av styrelsen.

Studie och fritidsverksamhet

Utlåning av böcker, från vår egen boklåda, som alltid är öppen. Övriga planerade aktiviteter är inställda p g a pandemin.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 7 % per 1 januari 2020 och med ytterligare 7 % per 1 juli 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 649 kr/kvm inkl. värme och vatten. Bostadsrättshavarna betalar för sin elförbrukning i efterskott till Brf Sjöbol sedan 2010.

Bredband

Grupppavtal för bredband införs den 1 januari 2021. Varje lägenhet betalar 125 kr per månad.

Medlemsinformation

Av föreningens 128 bostadsrätter har under året 13 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 154 (153). 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)	6 188	5 555	5 343	5 254	5 021
Resultat efter finansiella poster	-46	980	913	1 048	-106
Balansomslutning (tkr)	70 341	42 392	27 948	27 897	21 096
Eget kapital (tkr)	10 856	10 903	9 923	9 010	7 962
Soliditet (%)	15,4	25,7	35,5	32,3	37,7
Taxeringsvärde (tkr)	80 726	80 726	62 098	62 098	62 098
-varav byggnad (tkr)	60 521	60 521	47 547	47 547	47 547
Likviditet (%)	60	89	41	144	249
Justerad likviditet (%) #	198	164	151		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	649	567	540	540	540
Total låneskuld (tkr)	57 634	26 594	17 033	16 510	11 900
Låneskuld (kr/kvm*)	6 534	3 015	1 931	1 872	1 349
Underhållsfond (tkr)	5 014	4 939	4 819	4 660	4 531
Avskrivning (kr/kvm*)	197	87	88	81	65
Räntekostnader (kr/kvm*)	66	29	30	28	31
Räntekänslighet (%)	10,4	5,3	3,6	3,5	2,5

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

#Justerad likviditet = 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 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 145 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 734 000 kr.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	574 600	0	4 939 131	4 409 472	979 724
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				979 724	-979 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			132 000	-132 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-56 634	56 634	
Årets resultat					-46 468
Belopp vid årets utgång	574 600	0	5 014 497	5 313 830	-46 468

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	5 389 195,92
Årets resultat	-46 468,14
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-132 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	56 634,00
Summa till stämmans förfogande	5 267 361,78

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 267 361,78
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 188 258	5 554 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68 128
Summa rörelseintäkter		6 188 258	5 622 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 973 270	-2 881 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 296	-412 146
Underhåll enligt plan	Not 6	-56 634	-45 445
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-239 177	-279 573
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 740 233	-769 094
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-220 647	0
Summa rörelsekostnader		-5 651 257	-4 388 240
Rörelseresultat		537 001	1 234 707
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 469	-254 983
Summa finansiella poster		-583 469	-254 983
Årets resultat		-46 468	979 724

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-46 468	979 724
Reservering till fond för yttre underhåll	-132 000	-166 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	56 634	45 445
Överföring till balanserat resultat	-121 834	859 169

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	64 759 961	24 917 049
Inventarier och installationer	Not 11	32 511	43 348
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	8 361 218
Summa materiella anläggningstillgångar		64 792 472	33 321 615

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

64 792 972	33 322 115
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		9 194	5 576
Avräkningskonto HSB		5 169 997	8 831 545
Övriga kortfristiga fordringar		28 510	1 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	340 258	231 769
Summa kortfristiga fordringar		5 547 959	9 070 383

Summa omsättningstillgångar

5 547 959	9 070 383
------------------	------------------

Summa tillgångar

70 340 931	42 392 498
-------------------	-------------------

24

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	574 600	574 600
Fond för yttre underhåll	5 014 497	4 939 131
Summa bundet eget kapital	5 589 097	5 513 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 313 830	4 409 472
Årets resultat	-46 468	979 724
Summa fritt eget kapital	5 267 362	5 389 196

Summa eget kapital

Not 15 **10 856 459** **10 902 927**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	50 275 847	21 278 507
Summa långfristiga skulder	50 275 847	21 278 507

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7 357 937	5 315 453
Medlemmarnas inre fond	86 474	163 868
Leverantörsskulder	388 240	3 911 118
Aktuell skatteskuld	15 664	14 941
Övriga kortfristiga skulder	25 256	14 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 335 054	791 202
Summa kortfristiga skulder	9 208 626	10 211 064

Summa skulder

59 484 473 **31 489 571**

Summa eget kapital och skulder

70 340 931 **42 392 498**

AM

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 2,22 % 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 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.

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 2 023 431 kr.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 534 352	4 997 628
	Hysesintäkt garage och bilplatser	267 432	269 857
	Hysesintäkt övrigt	300	4 300
	Årsavgift el	311 933	243 582
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 267	10 983
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 259	26 269
	Övriga intäkter	37 715	2 200
		6 188 258	5 554 819
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	68 128
		0	68 128
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-215 894	-219 253
	El	-533 991	-391 632
	Uppvärmning	-891 120	-885 589
	Vatten	-391 774	-401 585
	Renhållning	-148 696	-145 954
	TV, bredband, iptelefoni	-46 020	-46 000
	Obligatoriska besiktningar	-3 188	-53 501
	Serviceavtal	-30 233	-30 483
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-420 420	-439 797
	Försäkringar	-94 176	-76 880
	Fastighetsskatt	-192 172	-185 516
	Övriga driftskostnader	-5 586	-5 792
		-2 973 270	-2 881 982
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-11 625	-11 800
	Förvaltningskostnader	-265 287	-256 664
	Andrahandsuthyrningsavgift	-236	-932
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 188	-27 377
	Föreningsverksamhet	-8 866	-7 197
	Kontorsutrustning och -material	-5 100	-2 866
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-26 276	-30 606
	Konsulter	0	-6 984
	Förbrukningsinventarier	-24 900	-7 102
	Medlemsavgifter HSB	-46 301	-45 447
	Stämma och styrelse	-6 517	-15 171
		-421 296	-412 146

OK

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll tvättstuga	0	-45 445
Underhåll fjärrvärme	-56 634	0
	<u>-56 634</u>	<u>-45 445</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-131 000	-116 596
Löner för anställda	-20 025	-72 338
Vicevårdsarvode	-65 004	-69 996
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	0	-419
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-35 816	-50 107
Utbildning	0	-875
Personalkostnader brutto	<u>-259 345</u>	<u>-317 831</u>
Avgår: Aktiverade lönekostnader inkl sociala avgifter för stampprojekt	20 168	38 258
Personalkostnader netto	<u>-239 177</u>	<u>-279 573</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 612 687	-641 527
Markanläggningar	-116 709	-116 730
Installationer	-10 837	-10 837
Summa avskrivningar	<u>-1 740 233</u>	<u>-769 094</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Utrangering av ursprungliga stammar	-220 647	0
	<u>-220 647</u>	<u>0</u>

24



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2092

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 127 507	33 127 507
Stambyte, badrumsrenovering & elsanering	41 792 955	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-2 195 988	0
Ingående anskaffningsvärde mark	677 500	677 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 464 810	2 464 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 866 784	36 269 817

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 821 798	-9 180 271
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 975 341	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 612 687	-641 527
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 530 970	-1 414 240
Årets avskrivningar markanläggningar	-116 709	-116 730
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 106 823	-11 352 768

Utgående bokfört värde

64 759 961 24 917 049

Bokförda värden byggnader

63 265 330 23 305 709

Bokförda värden mark

677 500 677 500

Bokförda värden markanläggningar

817 131 933 840

Fastighetsbeteckning: Rosenroten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	60 000 000	19 800 000	79 800 000	79 800 000
Lokaler	1973	521 000	405 000	926 000	926 000
		60 521 000	20 205 000	80 726 000	80 726 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Utgående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Ingående avskrivningar	-537 458	-526 621
Årets avskrivningar	-10 837	-10 837
Utgående avskrivningar	-548 295	-537 458
Utgående bokfört värde	32 511	43 348

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år för inventarier och under tio år för installationer.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 361 218	0
Årets Investering	33 431 737	8 361 218
Omklassificering till Byggnader & Mark Stambyte, badrumsrenovering & elsanering	-41 792 955	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	8 361 218

91

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	94 340	94 176
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	300	3 400
Förutbetalad kabel-TV och bredband	62 583	14 579
Upplupen intäkt el	149 639	103 064
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 396	16 550
	340 258	231 769

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	574 600	0	4 939 131	4 409 472	979 724
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	979 724	-979 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			132 000	-132 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-56 634	56 634	
Årets Resultat					-46 468
Belopp vid årets utgång	574 600	0	5 014 497	5 313 830	-46 468

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-02-26	0,70%	2021-02-26	4 765 277 *	96 756
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,52%	2021-04-30	1 452 508 *	80 000
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,58%	2022-07-30	2 337 500	50 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,52%	2022-12-01	2 350 000	50 000
Stadshypotek AB	2023-01-30	1,31%	2023-01-30	1 696 099	35 152
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,16%	2023-03-30	1 279 900	0
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,59%	2023-06-01	2 362 500	75 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,29%	2024-06-30	15 760 000	320 000
Stadshypotek AB	2025-07-30	0,91%	2025-07-30	15 920 000	320 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	1,49%	2027-12-01	9 710 000	290 000
				57 633 784	1 316 908

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	50 275 847
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 267 632
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	51 049 244
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	58 365 000	26 672 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 365 000	26 672 000

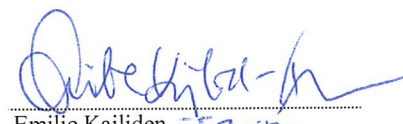
94

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	163 868	163 868
Uttag	-77 393	0
	86 474	163 868
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	15 662	14 669
Slutskatteskuld föregående år	2	272
	15 664	14 941
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	18 973	0
Personalens källskatt	4 617	9 612
Arbetsgivaravgifter	1 666	4 870
	25 256	14 482
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	84 400	89 550
Upplupna sociala avgifter	26 518	26 641
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	175 294	168 640
Upplupna räntekostnader	44 049	24 959
Upplupen revision	11 800	11 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	502 529	466 824
Upplupen investering stambyte m m	484 045	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 419	2 788
	1 335 054	791 202

Växjö 8 / 4 2021

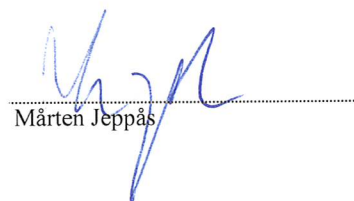

Elisabet Larsson


Amela Kosovic


Emilie Kajliden


Karin Dahl


Karl-Axel Axelsson


Mårten Jeppås

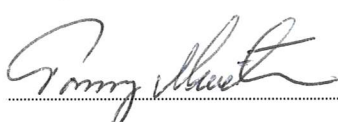

Tobias Rosengren


Victor Adelgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13



Magnus Schön
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöbol i Växjö, org.nr. 729500-5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöbol 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

AK

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 Sjöbol 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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:

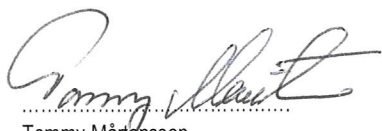
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisor 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 revisor 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 13/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Magnus Schön
Av föreningen vald revisor