



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

## 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 14 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 36. På stämman beslutades att anta nya stadgar (andra beslutet). *K*



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Birgitta Hultberg, ordförande  
Anki Häll, vice ordförande  
Jens Linder, sekreterare  
Victor Adelgren  
Alexander Westman  
Iréne Ramnér  
Karin Dahl  
Jörgen Abrahamsson, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Birgitta Hultberg, ordförande  
Jens Linder, sekreterare  
Victor Adelgren  
Alexander Westman  
Iréne Ramnér  
Karin Dahl  
Martin Nilsson  
Amela Kosovic, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jens Linder, Iréne Ramnér, Karin Dahl och Martin Nilsson. Birgitta Hultberg önskar avsluta sitt uppdrag.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Birgitta Hultberg, Karin Dahl och Alexander Westman, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Iréne Ramnér.

## Revisorer

Revisorer har varit Åke Gustafsson med Karl-Axel Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes ordföranden och vice ordföranden med styrelsen som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Roland Gustavsson (ordförande) och Janneke Hamnell.

## 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 Karin Dahl 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. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

## Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen.

## Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Carportar (12 p-platser)
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)
2013	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
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 <i>ll</i>



### Miljöfrämjande åtgärder

Sortering av matavfall sker i föreningen. LED-belysning utomhus och i trapphus.

### Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: [www.hsb.se/sydost/sjobol](http://www.hsb.se/sydost/sjobol)

### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 251	1 280	1 290	1 236	1 208
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 349	1 349	1 338	1 334	1 397
Värmekostnad kr/kvm	103	100	101	94	93
Lokal- och bostadsytan är 8 820 kvm					
El i MWh	317	322	327	345	363
Vatten i kbm	8 223	7 744	8 492	8 108	8 757
Kubikmeter per lägenhet	64	61	66	63	68

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Energideklaration
- Avslutning på dörrbyte lägenheter med nya lås, tidningshållare, postboxar och passersystem.
- Partiell målning av de äldsta garagen, vitt ovanför port och hela mellanväggarna.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 11 juni 2018 av Birgitta Hultberg, Karin Dahl och Victor Adelgren samt Veronica Johansson (HSB Sydost).

Information från besiktningen: Uppskjutna insatser kontrolleras och kompletteras med avsaknande åtgärder. Omdisponering så att samma utrymme åtgärdas helt och fullt under samma år.

#### Studie och fritidsverksamhet

- Valborgsmässofirande, gemensam grillning och samvaro.
- Sopplunch 1 gång per vecka genom PRO, som lånar vår lokal.
- Utlåning av böcker, sköts av Anna Svensson vår "bibliotekarie" öppet under vicevärdens mottagning 1 gång per vecka. *ll*





## Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 5 % per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 567 kr/kvm inkl värme och vatten. Bostadsrättshavarna betalar för sin elförbrukning i efterskott till Brf Sjöbol sedan 2010.

## Medlemsinformation

Av föreningens 128 bostadsrätter har under året 15 (12) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 151 (146). 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 343	5 254	5 021	5 297	5 332
Resultat efter finansiella poster	913	1 048	-106	833	758
Balansomslutning (tkr)	27 948	27 897	21 096	21 816	21 759
Eget kapital (tkr)	9 923	9 010	7 962	8 068	7 235
Soliditet (%)	35,5	32,3	37,7	37,0	33,3
Taxeringsvärde (tkr)	62 098	62 098	62 098	52 874	52 874
-varav byggnad (tkr)	47 547	47 547	47 547	41 550	41 550
Likviditet (%)	41	144	249	320	202
Justerad likviditet (%)	151				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	540	540	540	540	540
Total låneskuld (tkr)	17 033	16 510	11 900	12 828	13 195
Låneskuld (kr/kvm*)	1 931	1 872	1 349	1 454	1 496
Underhållsfond (tkr)	4 819	4 660	4 531	5 106	4 838
Avskrivning (kr/kvm*)	88	81	65	67	69
Räntekostnader (kr/kvm*)	30	28	31	38	47
Räntekänslighet (%)	3,6	3,5	2,5		

\*Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %. #  
*Justerad likviditet* innebär att endast beräknad amortering 2019 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

*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 2019

Budgeten visar ett överskott med 187 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 166 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 608 000 kr.

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

År	Åtgärd
2019	OVK med rengöring.
2019	Nytt energiavtal.
2019-21	Stambyte/badrumrensning

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	574 600	0	4 659 576	2 727 652	-1 047 999
Resultatdisposition enligt stämmobeslut					1 047 999 -1 047 999
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			159 000	-159 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					913 376
Belopp vid årets utgång	<b>574 600</b>	<b>0</b>	<b>4 818 576</b>	<b>3 616 651</b>	<b>913 376</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	3 775 651,29
Årets resultat	913 375,70
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-159 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 530 026,99</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>4 530 026,99</b>
-------------------------	---------------------

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 342 917	5 253 797
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 342 917</b>	<b>5 253 797</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 695 826	-2 615 471
Övriga externa kostnader	Not 4	-413 220	-398 783
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-43 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-225 062	-182 119
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-774 842	-711 821
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-60 000	-15 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 168 950</b>	<b>-3 967 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 173 967</b>	<b>1 286 530</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	4 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 591	-243 156
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-260 591</b>	<b>-238 531</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>913 376</b>	<b>1 047 999</b>

<b>Tilläggsupplysning</b>		
Årets resultat	913 376	1 047 999
Reservering till fond för yttre underhåll	-159 000	-172 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	43 750
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>754 376</b>	<b>919 749</b>

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	25 675 306	22 340 787
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 373 178
Inventarier och installationer	Not 11	54 185	65 022
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>25 729 491</u>	<u>23 778 987</u>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>

### Summa anläggningstillgångar

	<u>25 729 991</u>	<u>23 779 487</u>
--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 363	4 482
Avräkningskonto HSB		1 914 663	3 948 966
Övriga kortfristiga fordringar		515	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	301 495	163 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 218 036</u>	<u>4 117 362</u>

### Summa omsättningstillgångar

	<u>2 218 036</u>	<u>4 117 362</u>
--	------------------	------------------

### Summa tillgångar

	<u>27 948 027</u>	<u>27 896 849</u>
--	-------------------	-------------------



**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	574 600	574 600
Fond för yttre underhåll	4 818 576	4 659 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 393 176</b>	<b>5 234 176</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 616 651	2 727 652
Årets resultat	913 376	1 047 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 530 027</b>	<b>3 775 651</b>

**Summa eget kapital**Not 14 **9 923 203** **9 009 827****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 626 559	16 032 839
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 626 559</b>	<b>16 032 839</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 406 484	477 392
Medlemmarnas inre fond	Not 16	163 868	193 131
Leverantörsskulder		291 614	1 472 665
Aktuell skatteskuld	Not 17	15 262	15 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 342	3 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	515 695	692 742
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 398 265</b>	<b>2 854 183</b>

**Summa skulder****18 024 824** **18 887 022****Summa eget kapital och skulder****27 948 027** **27 896 849**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94 % av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och installationer

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden för inventarier och med 10 % på anskaffningskostnaden för installationer.

### 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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 22 % 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. 



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	4 759 308	4 759 308
	Hysesintäkt garage och bilplatser	256 245	231 320
	Hysesintäkt övrigt	2 600	1 500
	Årsavgift konsumtionsavgift el	254 346	216 105
	Intäkt kolonilotter	2 150	2 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	22 277	22 693
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 804	19 488
	Övriga fakturerade kostnader	21 187	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1 183
		<b>5 342 917</b>	<b>5 253 797</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-94 839	-63 902
	El	-352 972	-340 909
	Uppvärmning	-906 918	-882 683
	Vatten	-405 744	-386 528
	Renhållning	-144 040	-138 914
	TV, bredband, iptelefoni	-46 440	-45 972
	Obligatoriska besiktningar	-4 220	-3 188
	Serviceavtal	-27 726	-29 368
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-430 449	-445 895
	Försäkringar	-91 753	-89 157
	Fastighetsskatt	-180 116	-177 300
	Övriga driftskostnader	-10 609	-11 655
		<b>-2 695 826</b>	<b>-2 615 471</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 225	-10 963
	Förvaltningskostnader	-252 155	-243 301
	Andrahandsuthyrningsavgift	-911	-1 343
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 162	-19 928
	Föreningsverksamhet	-6 270	-8 476
	Kontorsutrustning och -material	-7 803	-16 633
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 882	-20 286
	Konsulter	-10 819	-13 032
	Förbrukningsinventarier	-6 010	-6 451
	Medlemsavgifter HSB	-45 447	-43 856
	Stämma och styrelse	-9 536	-14 514
		<b>-413 220</b>	<b>-398 783</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-43 750
		<b>0</b>	<b>-43 750</b>



<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-101 000	-70 000
Löner för anställda	-42 230	-4 920
Vicevärdsarvode	-68 126	-66 098
Övriga arvoden	0	-4 000
Övriga personalkostnader	-180	-375
Revisionsarvode	-3 000	-3 500
Sociala avgifter	-39 663	-33 226
<b>Personalkostnad Brutto</b>	<b>-254 199</b>	<b>-182 119</b>
Avgår: Aktiverade lönekostnader inkl lönebikostnader för Dörrprojekt	29 137	0
<b>Personalkostnad Netto</b>	<b>-225 062</b>	<b>-182 119</b>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-641 815	-570 044
Markanläggningar	-122 190	-122 190
Installationer	-10 837	-10 837
Inventarier	0	-8 750
	<b>-774 842</b>	<b>-711 821</b>
<b>Not 8 Övrig rörelsekostnader</b>		
Förlust vid utrangering av tak	0	-15 323
Förlust vid utrangering av dörrar	-60 000	0
	<b>-60 000</b>	<b>-15 323</b>



**Not 9 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 318 981	23 612 476
Omklassificering Dörrar och passersystem	4 158 526	0
Årets försäljning, utrangering tak		-341 909
Årets försäljning, utrangering dörrar	-350 000	0
Årets investering byggnader	0	6 048 414
Ingående anskaffningsvärde mark	677 500	677 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 464 810	2 464 810
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 269 817</b>	<b>32 461 291</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 828 454	-8 584 995
Årets försäljning, utrangering tak		326 585
Årets försäljning, utrangering dörrar	290 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-641 815	-570 044
Avrundning	-2	
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 292 050	-1 169 860
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 190	-122 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 594 511</b>	<b>-10 120 504</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 675 306</b>	<b>22 340 787</b>
Bokförda värden byggnader	23 947 236	20 490 527
Bokförda värden mark	677 500	677 500
Bokförda värden markanläggningar	1 050 570	1 172 760

**Fastighetsbeteckning: Rosenroten 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	47 000 000	14 200 000	61 200 000	61 200 000
Lokaler	1973	547 000	351 000	898 000	898 000
		<b>47 547 000</b>	<b>14 551 000</b>	<b>62 098 000</b>	<b>62 098 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 373 178	1 875
Årets Investering Dörr och passersystem	2 785 348	1 371 303
Omklassificering till Byggnader & Mark	-4 158 526	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>1 373 178</b>

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Utgående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Ingående avskrivningar	-515 784	-496 197
Årets avskrivningar	-10 837	-19 587
Utgående avskrivningar	-526 621	-515 784
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>54 185</b>	<b>65 022</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.  
För installationer görs avskrivning linjärt under 10 år.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring	92 369	91 753
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 571	12 313
Upplupen intäkt el, värme, vatten	104 952	44 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 603	15 051
	<u>301 495</u>	<u>163 912</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	574 600	0	4 659 576	2 727 652	1 047 999
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 047 999	-1 047 999
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			159 000	-159 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					913 376
Belopp vid årets utgång	<u>574 600</u>	<u>0</u>	<u>4 818 576</u>	<u>3 616 651</u>	<u>913 376</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-01-29	0,77%	2019-01-30	1 766 582 *	35 868
Stadshypotek AB	2019-03-01	0,75%	2019-03-01	981 250 *	25 000
SEB Bolån	2019-03-28	3,16%	2019-03-28	1 292 400 *	50 000
Stadshypotek AB	2020-03-01	1,73%	2020-03-01	1 468 750	40 000
Stadshypotek AB	2020-03-30	1,25%	2020-03-30	2 511 553	71 252
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,52%	2021-04-30	1 612 508	80 000
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,58%	2022-07-30	2 437 500	50 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,52%	2022-12-01	2 450 000	50 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,59%	2023-06-01	2 512 500	75 000
				<u>17 033 043</u>	<u>477 120</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>12 626 559</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 908 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 647 443
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

\*Då lånen har slutbetalningsdag 2019 räknas hela lånen som kortfristiga, trots att lånen kommer att förlängas.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	17 834 000	17 046 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>17 834 000</u>	<u>17 046 000</u>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	193 131	214 162
Uttag	-29 263	-21 031
	<u>163 868</u>	<u>193 131</u>



Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	15 259	15 063
Slutskatteskuld föregående år	3	1
	<u>15 262</u>	<u>15 064</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 520	1 292
Arbetsgivaravgifter	1 822	1 207
Övriga kortfristiga skulder	0	690
	<u>5 342</u>	<u>3 189</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	61 002	56 000
Upplupna sociala avgifter	19 167	17 595
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	157 869	158 972
Upplupna räntekostnader	18 116	24 896
Upplupen revision	11 225	10 950
Upplupen fastighetsförvaltning	17 708	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 226	407 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 382	16 421
	<u>515 695</u>	<u>692 742</u>

Växjö 27/3 2019

  
 Birgitta Hultberg

  
 Amela Kosovic

  
 Alexander Westman

  
 Irene Ramner

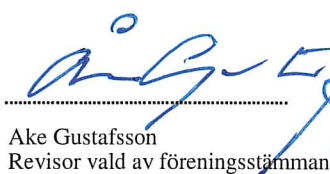
  
 Jens Linder

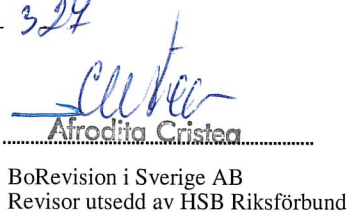
  
 Karin Dahl

  
 Martin Nilsson

  
 Victor Adelgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 3/24

  
 Ake Gustafsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Afrodita Cristea  
 BoRevision i Sverige AB  
 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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalande

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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. *KL*



## 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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


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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 27/3 2019



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Åke Gustafsson  
Av föreningen vald revisor