



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Skogslyckan 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 1962-63 på fastigheten Skogslyckan 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Skogslyckevägen 1-11 (ojämna nr), Lyckestigen 1-29, 31-37 (ojämna nr), Mömers väg 6-12 (jämna nr), Hambovägen 3-9 (ojämna nr).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 8 oktober 2018.

Föreningsstämmor

Extrastämman hölls den 22 februari 2018 för att anta nya stadgar (första beslutet). Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 30. Vid stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar samt beslut att föreningen övertar ansvaret för utvändigt målning med falurödfärg, dock ej i carport. *M*

7



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Skogslyckan i Växjö
Org nr 729500-1668

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Göran Sengoltz, ordförande
Jarl Kjellsson, vice ordförande
Ingrid Persson, sekreterare
Lars-Gunnar Andersson
Mauno Jokinen
Anders Roselius, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Erik Lundgren
Siv Karlsson

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

Ordinarie ledamöter: Göran Sengoltz, ordförande
Jarl Kjellsson, vice ordförande
Ingrid Persson, sekreterare
Mauno Jokinen
Erik Lundgren
Anders Roselius, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Siv Karlsson
Lisbeth Dahlberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Göran Sengoltz och Ingrid Persson samt suppleanterna Siv Karlsson och Lisbeth Dahlberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Göran Sengoltz, Jarl Kjellsson, Erik Lundgren och Mauno Jokinen, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Ingrid Persson.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Pehrson med Daniel Källner som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Göran Sengoltz med Jarl Kjellsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Brita Widerström (ordförande) och Lena Håkansson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Conny Månsson, Jan-Olof Karlsson och Monica Sengoltz varit vicevärdar. *M*

M



HSB - där möjligheterna bor

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	7	
4 rum	37	
5 rum	<u>2</u>	
Lägenheter bostadsrätt	46	4 308

Besöksparkeringar 6

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kvarterslokal och en tvättstuga.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.
Föreningens ventilationssystem är självdrag.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1994	Byte av yttre fönsterbågar. Ytterglas i fönster bytta till energiglas.
1999	Installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och i kvarterslokal.
2004-2005	Byte av fjärrvärmesystem.
2009	Spolning av hela avloppssystemet från lägenheternas kök, badrum och toaletter fram till kommunens avloppsrör.
2010	Brandsektionering och springventiler har installerats i lägenheterna för att förbättra ventilationen inomhus.
2012	Omläggning av våra tak.
2013	Ny miljönämningsanläggning för hushållssopor.
2013	Byte av samtliga radiatorventiler, termostater samt värmeväxlare.
2013	Montering av snörasskydd.
2015	Sotning samtliga fastigheter. Radonsanering genom ventilation i husgrunder.
2015	Förbättrad asfaltering på Lyckestigen. Fortlöpande byte av träpanel.
2016	Ny EU-godkänd lekutrustning med fallskydd.
2016-2017	Fortlöpande byte av träpanel.
2017	Färdigställande av lekplats
2018	Totalrenovering/ombyggnad av tvättstugan med nytt bokningssystem
2018	Upprättande av energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Miljövänlig sortering av hushållssopor. *u*

17



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	926,6	970,4	982,1	970,3	996,7
Omräkning till normalår i MWh 1)	999,5	1 023,1	1 060,2	1 047,4	1019,0
Värmekostnad kr/kvm	163,1	159,7	163,4	155,6	144,1
Lokal- och bostadsytan är 4 308 kvm					
El i MWh	27,1	27,5	28	25,8	25,9
Vatten i kbm	4 795	4 856	5 042	4 929	4 550
Kubikmeter per bostadsrätt	104	106	109	107	99

- 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

- Totalrenovering/ombyggnad av tvättstugan med nytt bokningssystem.
- Upprättande av energideklaration
- Utökat gruppavtal med ComHem att även omfatta digital-TV, fast telefoni och bredband.
- Radonsanering har avslutats. Samtliga lägenheter har nu ett godkänt mätresultat.

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 30 september 2018 av Göran Sengoltz, Jarl Kjellsson, Ingrid Persson, Conny Månsson och Jan-Olof Karlsson.

Studie- och fritidsverksamhet

- Festkommittén arrangerade för fjärde året i rad en mycket uppskattad sommarfest den 25 augusti.
- Flagggruppen har på bästa sätt "skött" flaggningen under året.
- Föreningen har haft en fin julgran vid gästparkeringen.
- Mats Pehrson har deltagit i en revisionskurs.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrade under 2018. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter från och med 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 603,27 kr/kvm inkl värme och kallgarage. *K*

7



Övrigt

Föreningen håller på att starta upp en hemsida.

Föreningens område deltar i grannsamverkan i samarbete med polisen.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 bostadsrätter har under året 2 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64 (62). 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)	2 608	2 602	2 614	2 606	2 604
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	322	358	94	174
Balansomslutning (tkr)	12 515	13 014	13 363	13 211	13 606
Eget kapital (tkr)	5 224	5 346	5 024	4 665	4 571
Soliditet (%)	41,7	41,1	37,6	35,3	33,6
Taxeringsvärde (tkr)	47 803	32 774	32 774	32 774	32 002
-varav byggnad (tkr)	25 671	17 545	17 545	17 545	18 198
Likviditet (%)	23	144	113	109	110
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	603	603	603	603	619
Total låneskuld (tkr)	6 651	6 960	7 367	7 778	8 185
Låneskuld (kr/kvm*)	1 544	1 616	1 710	1 806	1 890
Underhållsfond (tkr)	2 676	2 827	2 778	2 734	2 767
Avskrivning (kr/kvm*)	60	59	57	57	57
Räntekostnader (kr/kvm*)	16	18	20	40	60
Räntekänslighet (%)	2,6	2,7	2,8	3,0	3,1

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Två lån villkorsändras 2019. Med amorteringsvillkor som 2018 vore likviditeten 132 %.


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 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 201 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 93 000 kr. 



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

År	Åtgärd
2020	Stambyte (relining).
2020	Ny asfaltering av Lyckestigen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	739 030	0	2 826 829	1 457 654	322 100
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				322 100	-322 100
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			246 000	-246 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-396 873	396 873	
Årets resultat					-122 084
Belopp vid årets utgång	739 030	0	2 675 956	1 930 626	-122 084

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 779 753,41
Årets resultat	-122 084,23
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-246 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	396 873,00
Summa till stämmans förfogande	1 808 542,18

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 808 542,18
-------------------------	--------------

K 17

RESULTATRÄKNING

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 607 991	2 602 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 599	0
Summa rörelseintäkter		2 613 590	2 602 261

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 724 737	-1 495 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 972	-127 268
Underhåll enligt plan	Not 6	-396 873	-195 720
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 096	-135 514
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-257 400	-252 869
Summa rörelsekostnader		-2 668 078	-2 206 624

Rörelseresultat

-54 488 **395 637**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 326	3 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 922	-76 988
Summa finansiella poster		-67 596	-73 537

Årets resultat

-122 084 **322 100**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-122 084	322 100
Reservering till fond för yttre underhåll	-246 000	-245 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	396 873	195 720
Överföring till balanserat resultat	28 789	272 820

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	11 383 064	11 549 839
	<u>11 383 064</u>	<u>11 549 839</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>11 383 564</u>	<u>11 550 339</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

4 636	1 120
-------	-------

Kundfordringar

0	1 167
---	-------

Avräkningskonto HSB

446 768	689 672
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

1	0
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	78 648	71 729
	<u>530 053</u>	<u>763 688</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	600 000	700 000
	<u>600 000</u>	<u>700 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa

920	167
-----	-----

Summa kassa och bank

<u>920</u>	<u>167</u>
------------	------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 130 973</u>	<u>1 463 855</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 514 537</u>	<u>13 014 194</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	739 030	739 030
Fond för yttre underhåll	2 675 956	2 826 829
Summa bundet eget kapital	3 414 986	3 565 859

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 930 626	1 457 654
Årets resultat	-122 084	322 100
Summa fritt eget kapital	1 808 542	1 779 753

Summa eget kapital

Not 13 **5 223 528** **5 345 612**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 358 264	6 651 389
Summa långfristiga skulder		2 358 264	6 651 389

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 293 125	308 330
Medlemmarnas inre fond	Not 15	136 532	148 925
Leverantörsskulder		132 062	155 690
Aktuell skatteskuld	Not 16	44 508	19 466
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 989	1 957
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	324 529	382 825
Summa kortfristiga skulder		4 932 745	1 017 192

Summa skulder

7 291 009 **7 668 581**

Summa eget kapital och skulder

12 514 537 **13 014 194**

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 1,45 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetskatt

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 812 kronor per lägenhet 2018.

För bostäder byggda 2008-2011 betalas halv fastighetsavgift 2018.

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 0 kr.

6 7



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 598 900	2 598 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 253	3 360
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 838	1
		<u>2 607 991</u>	<u>2 602 261</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	5 599	0
		<u>5 599</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-54 038	-44 521
	El	-40 138	-34 317
	Uppvärmning	-702 730	-688 023
	Vatten	-191 213	-188 791
	Renhållning	-46 898	-43 351
	TV, bredband, iptelefoni	-100 332	-49 382
	Obligatoriska besiktningar	-30 000	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-159 291	-158 766
	Försäkringar	-41 013	-39 819
	Fastighetsskatt	-356 409	-245 805
	Övriga driftskostnader	-2 675	-2 479
		<u>-1 724 737</u>	<u>-1 495 254</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 139	-8 913
	Förvaltningskostnader	-83 796	-76 507
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 581	-5 151
	Föreningsverksamhet	-10 148	-4 145
	Kontorsutrustning och -material	-1 378	-333
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 471	-5 537
	Konsulter	0	-1 660
	Förbrukningsinventarier	-8 542	0
	Medlemsavgifter HSB	-19 535	-18 846
	Stämma och styrelse	-9 216	-6 176
	Kundförluster m m	-1 167	0
		<u>-155 972</u>	<u>-127 268</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-382 084	-45 468
	Underhåll huskropp utvändigt	-14 789	-150 252
		<u>-396 873</u>	<u>-195 720</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-55 250	-53 650
	Vicevårdsarvode	-44 700	-43 580
	Övriga arvoden	-4 700	-9 060
	Revisionsarvode	-3 750	-3 748
	Sociala avgifter	-23 896	-24 676
	Utbildning	-800	-800
		<u>-133 096</u>	<u>-135 514</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-251 382	-246 851
	Markanläggningar	-6 018	-6 018
		<u>-257 400</u>	<u>-252 869</u>

Not 9 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna är		2082			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		16 968 210	16 968 210		
Årets investering byggnader		90 625	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		223 503	223 503		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		180 251	59 875		
Årets investering markanläggning		0	120 376		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		17 462 589	17 371 964		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 756 232	-5 509 381		
Årets avskrivningar byggnader		-251 382	-246 851		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-65 893	-59 875		
Årets avskrivningar markanläggningar		-6 018	-6 018		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 079 525	-5 822 125		
Utgående bokfört värde		11 383 064	11 549 839		
Bokförda värden byggnader		11 051 221	11 211 978		
Bokförda värden mark		223 503	223 503		
Bokförda värden markanläggningar		108 340	114 358		
Fastighetsbeteckning: Skogslyckan I					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1963	25 671 000	22 132 000	47 803 000	32 774 000
		25 671 000	22 132 000	47 803 000	32 774 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-12-31	2017-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring		41 820	41 013
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		800	17 375
Förutbetald kabel-TV och bredband		29 268	12 534
Upplupna ränteutgifter		225	263
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 535	544
		<u>78 648</u>	<u>71 729</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 3 mån	0,45%	2019-03-01	600 000	700 000
			<u>600 000</u>	<u>700 000</u>

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	739 030	0	2 826 829	1 457 654	322 100
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	322 100	-322 100
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			246 000	-246 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-396 873	396 873	
Årets Resultat					-122 084
Belopp vid årets utgång	739 030	0	2 675 956	1 930 626	-122 084

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,32%	2021-06-01	1 804 144	20 000
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,20%	2020-10-30	644 120	70 000
Stadshypotek AB	2019-03-29	0,75%	2019-06-28	2 093 750	62 500
Stadshypotek AB	2019-03-01	0,75%	2019-09-02	2 109 375	62 500
				<u>6 651 389</u>	<u>215 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 358 264
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	860 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 576 389
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

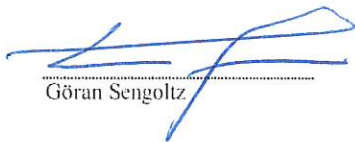
Fastighetsinteckning	9 625 000	9 625 000
varav i eget förvar	-1 100 000	0
Summa ställda säkerheter	<u>8 525 000</u>	<u>9 625 000</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	148 925	188 214
Uttag	-12 393	-39 288
	<u>136 532</u>	<u>148 925</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	44 505	19 463
Slutskatteskuld föregående år	3	3
	<u>44 508</u>	<u>19 466</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 375	1 353
Arbetsgivaravgifter	614	604
	<u>1 989</u>	<u>1 957</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	49 950	49 302
Upplupna sociala avgifter	15 694	15 491
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	106 036	99 620
Upplupna räntekostnader	3 923	3 208
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 088	199 361
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 700	6 930
	<u>324 529</u>	<u>382 825</u>

Växjö 25/3 2019



Göran Sengoltz



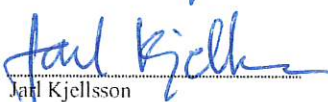
Erik Lundgren



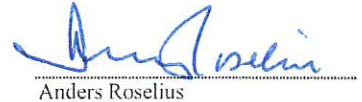
Mauno Jokinen



Ingrid Persson




Jan Kjellsson



Anders Roselius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 3-29



Mats Pehrson
Revisor vald av föreningsstämman



Cecilia
BöRevison i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogslyckan i Växjö, org.nr. 729500-1668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogslyckan 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

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 Skogslyckan 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 29.3 2019


.....
PROFESSOR CRISIS
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


.....
Mats Pehrson
Av föreningen vald revisor