



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fagrabäck i Växjö
Org nr 729500-1536

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 1967-69 på fastigheterna Tranbäret 1-2 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Österleden 48 a-g, 50 a-c, 52 a-g, 54 a-c, 58 a-b, 62 a-f, 64 a-f, 66 a-f och 68 a-c. På Tranbäret 2 finns en byggnad med lokaler med adress Österleden 56.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 23 januari 2018.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman den 20 maj 2015 beslutades att antaga HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 62. Extra föreningsstämma hölls den 22 augusti 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 20. På stämman beslutades att arvodet till revisorer valda av stämman den 8 maj 2019 ska vara 12 880 kr per revisor, totalt 25 760 kr.

24

HA
SD



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Ingrid Holmberg Persson, ordförande
Erika Martinsson, sekreterare
Eva Rosenberg
Torbjörn Lindström
Vanja Strömgren
Hampus Westerlund
Peter Mosonyi
Stefan Blücker
Sebastian Lindroth, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Ingrid Holmberg Persson, ordförande
Christer Sjögren, vice ordförande
Erika Martinsson, sekreterare
Eva Rosenberg
Torbjörn Lindström
Vanja Strömgren
Peter Mosonyi
Mikael Edvinsson
Sebastian Lindroth, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ingrid Holmberg Persson, Erika Martinsson, Torbjörn Lindström och Vanja Strömgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingrid Holmberg Persson, Eva Rosenberg, Erika Martinsson och Christer Sjögren, två i förening. Fram till stämman var Stefan Blücker firmatecknare i stället för Christer Sjögren.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Vanja Strömgren och Eva Rosenberg samt Lilian Hult som reseledare för Fagrabäcksresorna.

Revisorer

Revisorer har varit Claes-Peter Davidsson och Kent Unbeck valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Ingrid Holmberg Persson, Vanja Strömgren och Torbjörn Lindström.

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Sydost valdes vid stämman 2019:

Ordinarie: Ingrid Holmberg Persson, Vanja Strömgren, Erika Martinsson, Christer Sjögren och Mikael Edvinsson.

Ersättare: Eva Rosenberg, Peter Mosonyi och Torbjörn Lindström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Karlberg (ordförande), Bernt Johansson, Ingrid Upperud och Ulla Jonasson.

11P
PSD

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Johnny Andersson och Mattias Tuneskog från HSB Sydost varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det 9 bostadshus med totalt 43 trapphus.

Fastigheternas areal är 66 759 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	56	2 064
2 rum	97	6 791
3 rum	112	9 844
4 rum	<u>65</u>	<u>6 479</u>
Lägenheter bostadsrätt	330	25 178
Lokaler hyresrätt	21	638
Extra förråd	87	
Garage	113	
Tillkommande garagebyggnad 2014	7	
Carportar	72	
Mopedförråd	13	
Besöksparkeringar	ca 150	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, övernattningsrum, vävstuga, snickarbod, tvättstugor, cykelrum, barnvagnsrum, bastu och motionslokal/gym.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 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. Sedan ombyggnaden 2012-13 har föreningen mekanisk frånluft med tryckstyrning. Alliancefläktar har installerats i lägenheterna. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

OK

PD



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2000	Bredbandsinstallation.
2000–01	Miljöhus.
2002	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2003	Nya entrépartier.
2006	Byte av garageportar.
2007–08	Omläggning av tak.
2008–09	Stambyte och badrumsrenovering.
2009–10	Relining av markavlopp.
2012–13	Bytt armaturer för belysning till lågenergilampor.
2013	Carportar (44 platser).
2013	PCB-sanering av fönster och entréer.
2013	Fönsterbyte.
2013	Ombyggnad av värme och ventilation.
2014	Garage (7 platser).
2015	Tilläggsisolering av vindar.
2017	Nya lekplatser.
2019	Byte av maskinpark i tvättstugor.
2019	Renovering av tvättstugor.
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2019	Passagesystem och dörrautomatik.
2019	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

- Insamling av burkar/petflaskor till Pantamera.
- Sortering av matavfall.
- Källsortering
- Energiavtal med HSB Sydost för energibesparing.
- Maskinpark i tvättstugor med miljövänligt självdosering tvättmedel.
- Energisparande torktumlare/torkskåp.
- Montering av Ecoguardmätare på framledningsrör, värme (pågående)

Övrigt

Föreningen har en hemsida: Adress: www.fagraback.net

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	3 034	3 274	3 281	3 402	3 146
Omräkning till normalår i MWh 1)	3 324	3 532	3 459	3 527	3 397
Värmeförbrukning kWh/kvm	118	127	127	132	122
Värmekostnad kr/kvm	85	90	86	88	80
Lokal- och bostadsytan är 25 816 kvm					
El i MWh	245	264	263	273	277
Vatten i kbm	24 739	28 725	24 427	24 423	24 192
Kubikmeter per lägenhet	75	87	74	74	73

- 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.

Handwritten signature and initials.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Energideklaration.
- Byte av maskinpark i tvättstugor.
- Renovering av tvättstugor.
- Passagesystem och dörrautomatik.
- Byte av kulvert.
- Byte av expansionskärl.
- Renovering av toalett i övernattningsrum.

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 19 mars 2019 av ordföranden samt Olivia Thim från HSB Sydost.

Ny Trafikplats vid Österleden i Växjö (Riksväg 25)

Det pågår förhandling med Växjö kommun om övertagande av mark till gång- och cykelväg på matargatan, förändring av in- och utfarter, föreningens parkeringsplatser m m.

Studie och fritidsverksamhet

- Canasta- och bouldspel
- Gymnastik
- Cirkclar
- Städdag
- Bussresor
- Föreläsningar
- Grillfest
- Midsommarfirande
- Kafé Lyan

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1,5 % fr o m 1 januari 2019. Styrelsen har beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 641 kr/kvm inkl värme och vatten.

Sedan januari 2013 tillkommer kostnad för gruppanslutning bredband/IP-telefoni. Fr o m 1 januari 2019 är denna avgift 135 kr/månad. *QM*

FA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fagrabäck i Växjö
Org nr 729500-1536

Medlemsinformation

Av föreningens 330 bostadsrätter har under året 29 (37) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 426 (430). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	17 700	16 632	17 286	16 556	18 428
Resultat efter finansiella poster	-244	1 636	-1 394	1 143	2 546
Balansomslutning (tkr)	114 141	115 198	115 852	120 987	121 092
Eget kapital (tkr)	12 402	12 646	11 010	12 403	11 260
Soliditet (%)	10,9	11,0	9,5	10,3	9,3
Taxeringsvärde (tkr)	280 715	221 044	221 044	221 044	177 630
-varav byggnad (tkr)	197 378	163 473	163 473	163 473	129 217
Likviditet (%)	13	22	152	206	156
Justerad Likviditet (%)	104	118			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	641	631	631	631	679
Total låneskuld (tkr)	98 620	100 211	101 786	105 289	106 927
Låneskuld (kr/kvm*)	3 917	3 980	4 043	4 182	4 247
Underhållsfond (tkr)	399	2 091	1 509	3 834	3 223
Avskrivning (kr/kvm*)	123	112	132	128	128
Räntekostnader (kr/kvm*)	63	86	98	111	125
Räntekänslighet (%)	6,1	6,3	6,4	6,6	

* Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Justerad likviditet innebär att 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 2020

Budgeten visar ett överskott med 1 766 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 198 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 621 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020	Byte av tamburdörrar
2020	Byte av fibernät

RM

RM
FS



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fagrabäck i Växjö
Org nr 729500-1536

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226 900	0	2 091 058	7 691 660	1 635 956
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 635 956	-1 635 956
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 261 000	-1 261 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 2 953 458	2 953 458	
Årets resultat					- 243 699
Belopp vid årets utgång	1 226 900	0	398 600	11 020 074	- 243 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	9 327 615,75
Årets resultat	-243 698,59
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 261 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 953 458,00
Summa till stämmans förfogande	10 776 375,16

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	10 776 375,16
-------------------------	---------------

RM

JB

FD

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	17 699 954	16 631 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	46 572
Summa rörelseintäkter		17 699 954	16 678 407

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-8 643 174	-7 883 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 269 135	-1 188 213
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 953 458	-595 789
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-397 254	-395 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 095 954	-2 822 025
Summa rörelsekostnader		-16 358 975	-12 884 903

Rörelseresultat **1 340 979** **3 793 504**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	6 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 584 678	-2 163 673
Summa finansiella poster		-1 584 678	-2 157 548

Årets resultat **-243 699** **1 635 956**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-243 699	1 635 956
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 261 000	-1 178 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 953 458	595 789
Överföring till balanserat resultat	1 448 759	1 053 745

PH

TH

PH

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	109 113 377	106 710 850
Pågående nyanläggningar	Not 10	65 150	3 784 593
Inventarier och installationer	Not 11	53 614	67 094
Summa materiella anläggningstillgångar		109 232 141	110 562 537

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

109 232 641	110 563 037
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 961	4 175
Kundfordringar		9 000	300
Avräkningskonto HSB		4 455 938	4 139 588
Övriga kortfristiga fordringar		1 773	1 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	436 113	488 982
Summa kortfristiga fordringar		4 908 785	4 634 476

Summa omsättningstillgångar

4 908 785	4 634 476
------------------	------------------

Summa tillgångar

114 141 426	115 197 513
--------------------	--------------------

OK

PA

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 226 900

1 226 900

Fond för yttre underhåll

398 600

2 091 058

Summa bundet eget kapital

1 625 500

3 317 958

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 020 074

7 691 660

Årets resultat

-243 699

1 635 956

Summa fritt eget kapital

10 776 375

9 327 616

Summa eget kapital

Not 14

12 401 875

12 645 574

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

65 074 266

81 711 554

Summa långfristiga skulder

65 074 266

81 711 554

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

33 545 288

18 499 553

Medlemmarnas inre fond

Not 16

44 917

44 917

Leverantörsskulder

747 025

604 607

Aktuell skatteskuld

Not 17

40 110

39 979

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

1 174

9 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 286 771

1 642 028

Summa kortfristiga skulder

36 665 285

20 840 385

Summa skulder

101 739 551

102 551 939

Summa eget kapital och skulder

114 141 426

115 197 513

OK

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-243 699	1 635 956
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 095 954	2 822 025
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 852 255	4 457 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	42 041	7 230
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	779 165	-715 261
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 673 461	3 749 950
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 746 220	-4 613 727
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 338	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 765 558	-4 613 727
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 591 553	-1 575 214
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 591 553	-1 575 214
Årets kassaflöde	316 350	-2 438 991
Likvida medel vid årets början	4 139 588	6 578 578
Likvida medel vid årets slut	4 455 938	4 139 588

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost in i de likvida medlen.

HA
SD

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.

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 1,99 % 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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.






Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	16 137 900	15 899 544
	Årsavgiftsrabatt	0	-662 534
	Hysesintäkt lokaler	139 168	136 340
	Hysesintäkt garage och bilplatser	568 724	576 278
	Hysesintäkt övrigt	62 282	65 008
	Intäkter värmeavgifter	35 278	36 415
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	534 600	455 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 251	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 700	61 442
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	151 051	63 942
		17 699 954	16 631 835

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	46 572
		0	46 572

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-789 249	-421 273
	El	-435 002	-440 322
	Uppvärmning	-2 196 580	-2 320 716
	Vatten	-1 040 683	-1 117 159
	Renhållning	-386 220	-367 549
	Bevakningskostnader	-6 075	-2 551
	TV, bredband, iptelefoni	-641 570	-593 777
	Obligatoriska besiktningar	-396 813	0
	Serviceavtal	-145 521	-135 997
	Hissar serviceavtal & besiktning	-52 392	-29 743
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 751 862	-1 680 378
	Försäkringar	-193 738	-226 798
	Fastighetsskatt	-501 560	-481 650
	Övriga driftskostnader	-105 909	-65 272
		-8 643 174	-7 883 185

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 000	-22 726
	Förvaltningskostnader	-370 310	-377 982
	Förvaltare/vicevärdar	-440 190	-366 722
	Andrahandsuthyrningsavgift	-2 095	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-52 843	-65 876
	Föreningsverksamhet	-37 286	-32 534
	Kontorsutrustning och -material	-28 542	-83 360
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 009	-11 652
	Konsulter	-114 651	-65 169
	Förbrukningsinventarier	-32 819	-24 905
	Medlemsavgifter HSB	-109 279	-109 279
	Stämma och styrelse	-29 111	-28 008
		-1 269 135	-1 188 213

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-2 736 242	-173 577
	Underhåll installationer	0	-330 663
	Underhåll mark och utemiljö	0	-91 549
	Underhåll övrigt	-217 216	0
		-2 953 458	-595 789

PH
TR
FD



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-197 911	-201 000
Löner för anställda	-71 475	-89 500
Övriga arvoden	-28 180	-12 000
Övriga personalkostnader	-639	-2 949
Revisionsarvode	-28 960	-14 000
Sociala avgifter	-69 348	-68 942
Utbildning	-741	-7 300
	-397 254	-395 691

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-3 014 566	-2 740 478
Markanläggningar	-48 570	-48 570
Inventarier	-32 818	-32 977
	-3 095 954	-2 822 025

FA
PD

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 796 914	144 967 780
Omklassificering Passagesystem och Dörrautomatik	5 234 413	0
Årets investering byggnader Byte av kulvert	231 250	829 134
Ingående anskaffningsvärde mark	605 040	605 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	971 732	971 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 839 349	147 373 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 512 264	-37 771 786
Årets avskrivningar byggnader	-3 014 566	-2 740 478
Ingående avskrivningar markanläggningar	-150 572	-102 002
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 570	-48 570
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 725 972	-40 662 836

Utgående bokfört värde

109 113 377 106 710 850

Bokförda värden byggnader

107 735 747 105 284 650

Bokförda värden mark

605 040 605 040

Bokförda värden markanläggningar

772 590 821 160

Fastighetsbeteckning: Tranbäret 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	195 000 000	81 000 000	276 000 000	217 000 000
Lokaler	1968	2 378 000	2 337 000	4 715 000	4 044 000
		197 378 000	83 337 000	280 715 000	221 044 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 784 593	0
Årets Investering passagesystem och dörrautomatik	1 449 820	3 784 593
Omklassificering till Byggnader & Mark	-5 234 413	
Årets Investering Ecoguardmätare	65 150	
Utgående värde pågående nyanläggningar	65 150	3 784 593

Beräknad kostnad för Ecoguardmätare är 120 000 kr. Installationen beräknas bli klar 2020.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	256 299	256 299
Årets investeringar	19 338	0
Årets utrangering	-91 408	0
Utgående anskaffningsvärden	184 229	256 299
Ingående avskrivningar	-189 205	-156 228
Årets avskrivningar	-32 818	-32 977
Årets utrangering	91 408	0
Utgående avskrivningar	-130 615	-189 205

Utgående bokfört värde

53 614 67 094

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	236 422	231 682
Förutbetalad kabel-TV och bredband	164 968	149 177
Upplupen intäkt el, värme, vatten	12 326	14 387
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 397	93 736
	436 113	488 982

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226 900	0	2 091 058	7 691 660	1 635 956
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 635 956	-1 635 956
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 261 000	-1 261 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 953 458	2 953 458	
Årets Resultat					-243 699
Belopp vid årets utgång	1 226 900	0	398 600	11 020 074	-243 699

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-03-02	0,81%	2020-03-02	16 908 000 *	540 000
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,60%	2020-10-30	12 955 192 *	134 952
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,64%	2020-12-01	2 790 000 *	30 000
Swedbank Hypotek AB	2021-02-25	1,36%	2021-02-25	5 238 495	54 428
Stadshypotek AB	2021-07-30	1,10%	2021-07-30	9 375 000	100 000
Stadshypotek AB	2022-03-01	1,47%	2022-03-01	8 650 000	200 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,37%	2022-06-01	5 891 113	135 428
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,59%	2023-06-01	9 350 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2023-06-21	1,45%	2023-06-21	5 048 022	65 000
Swedbank Hypotek AB	2024-08-23	2,93%	2024-08-23	8 572 800	90 240
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	2,00%	2025-09-25	9 400 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	1,84%	2026-09-25	4 440 932	47 000
				98 619 554	1 597 048

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	65 074 266
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 388 192
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	90 634 314
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har tre 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	112 650 000	112 650 000
varav i eget förvar	-951 000	-951 000
Summa ställda säkerheter	111 699 000	111 699 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	44 917	44 917
	44 917	44 917

Handwritten signature and initials

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	40 110	39 978
Slutskatteskuld föregående år	0	1
	40 110	39 979

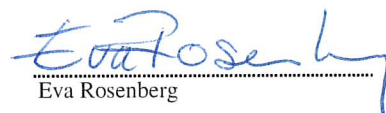
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	877	5 471
Arbetsgivaravgifter	297	3 830
	1 174	9 301

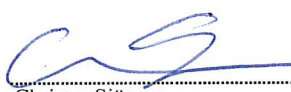
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	167 610	156 575
Upplupna sociala avgifter	51 422	48 371
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	375 779	402 126
Upplupna räntekostnader	163 613	210 245
Upplupen revision	24 000	22 725
Upplupen fastighetsförvaltning	0	17 536
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 469 573	768 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 774	16 318
	2 286 771	1 642 028

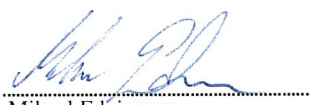
Växjö 31,3 2020


Ingrid Holmberg Persson

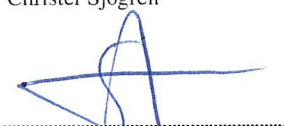

Erika Martinsson

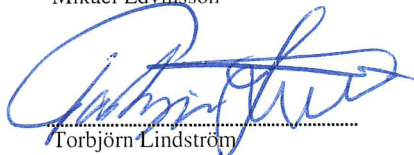

Eva Rosenberg

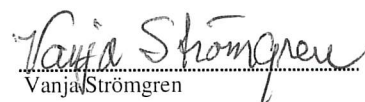

Christer Sjögren


Mikael Edvinsson

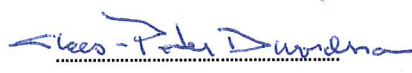

Peter Mosonyi

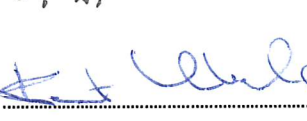

Sebastian Lindroth

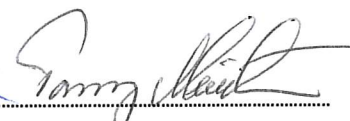

Torbjörn Lindström


Vanja Strömberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-24


Claes-Peter Davidsson
Revisor vald av föreningsstämman


Kent Unbeck
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fagrabäck i Växjö, org.nr. 729500-1536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fagrabäck i Växjö för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 Fagrabäck i Växjö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 24/4 2020



Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Claes-Peter Davidsson
Av föreningen vald revisor



Kent Unbeck