



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Fagrabäck 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 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 77.



Styrelse

Styrelsen har under året 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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Peter Mosonyi, Stefan Blücker, Eva Rosenberg och Hampus Westerlund.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingrid Holmberg Persson, Stefan Blücker, Eva Rosenberg och Erika Martinsson, två i förening.

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

Revisorer

Revisorer har varit Anders Lindström med Karl-Olov Rydå som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Ingrid Holmberg Persson, Vanja Strömgren, Hampus Westerlund, Erika Martinsson och Torbjörn Lindström.

Ersättare: Stefan Blücker, Eva Rosenberg och Peter Mosonyi.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christer Sjögren (ordförande), Gerd Signahl, Lena Karlberg och Agneta Lundh.

Förvaltning

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

Under året har Alexander Helgesson (t o m 2018-07-31), Jonny Andersson och Magnus Olofsson alla från HSB Sydost varit vicevärdar/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 bostadsrätts-tillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

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.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1999	Byte av hela låssystemet i såväl lägenheter som garage.
2000	Bredbandsinstallation.
2000-01	Miljöhus.
2002	Utbyggnad och inglasning av balkonger.
2003	Nya entrépartier.
2004	Byte av maskinpark i tvättstugor
2006	Byte av garageportar.
2007-08	Omläggning av tak.
2008	Energideklaration.
2008-09	Stambyte och badrumsrenovering.
2009-10	Relining av markavlopp.
2011	OVK (ventilationskontroll) i samtliga hus.
2012-13	Bytt armaturer för belysning till lågenergilampor.
2013	Carportar (44 platser).
2013	PCB-sanering av fönster och entréer.
2013	Fönsterbyte. Ombyggnad av värme och ventilation.
2014	Garage (7 platser).
2015	Tilläggsisolering av vindar.

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Nya lekplatser.

Miljöfrämjande åtgärder

Insamling av burkar/petflaskor till Pantamera. Sortering av matavfall. Föreningen har tecknat ett energiavtal med HSB Sydost vilket innebär att ett flertal åtgärder görs för att energieffektivisera. Byte av maskinpark i tvättstugor till miljövänligt självdoserande tvättmedel och energisparande torktumlare/torkskåp genomförs 2018-2019.

Övrigt

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el


	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	3 225	3 232	3 357	3 101	3 057
Omräkning till normalår i MWh 1)	3 479	3 407	3 481	3 348	3 563
Värmeförbrukning kWh/kvm	125	125	130	120	118
Värmekostnad kr/kvm	88	85	86	79	79
Lokal- och bostadsytan är 25 816 kvm					
El i MWh	264	263	273	277	280
Vatten i kbm	28 725	24 427	24 423	24 192	24 006
Kubikmeter per lägenhet	87	74	74	73	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- Byte av styrutrustning till värmesystemet för jämnare fördelning ut till lgh.
- Målning av hissdörrspartier.
- Installerat belysning i lägenhetsförråd och förbättrat belysning i källargångar.
- Införande av passagesystem för entré, källardörrar, miljöhus och lokaler för trivselaktiviteter pågår. Färdigt 2019.

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 8 september och 9 november 2018 av Ingrid Holmberg Persson, Peter Mosonyi, Torbjörn Lindström, Vanja Strömgren, Eva Rosenberg och Johnny Andersson. 



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
- Cirklar
- Höststädning
- Bil- och bussresor
- Föreläsningar
- Bibliotek
- Grillfest
- Midsommarfirande
- Vin- och ostprovning
- Kafé Lyan

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad 2018. I januari 2018 lämnades rabatt på månadsavgiften med 50 %.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 641 kr/kvm inkl värme och vatten.

Sedan januari 2013 tillkommer kostnad för gruppanslutning bredband/IP-telefoni. Styrelsen har beslutat att höja denna avgift från 115 kr/månad till 135 kr/månad fr o m 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 330 bostadsrätter har under året 37 (32) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 430 (418). 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)	16 632	17 286	16 556	18 428	18 384
Resultat efter finansiella poster	1 636	-1 394	1 143	2 546	2 376
Balansomslutning (tkr)	115 198	115 852	120 987	121 092	121 411
Eget kapital (tkr)	12 646	11 010	12 403	11 260	8 714
Soliditet (%)	11,0	9,5	10,3	9,3	7,2
Taxeringsvärde (tkr)	221 044	221 044	221 044	177 630	177 630
-varav byggnad (tkr)	163 473	163 473	163 473	129 217	129 217
Likviditet (%)	22	152	206	156	87
Justerad Likviditet (%)	118				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	631	631	631	679	679
Total låneskuld (tkr)	100 211	101 786	105 289	106 927	108 729
Låneskuld (kr/kvm*)	3 980	4 043	4 182	4 247	4 318
Underhållsfond (tkr)	2 091	1 509	3 834	2 090	2362
Avskrivning (kr/kvm*)	112	132	128	128	126
Räntekostnader (kr/kvm*)	86	98	111	125	136
Räntekänslighet (%)	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 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 1 488 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 261 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 848 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2019	Energideklaration
2019	Installation av ny maskinpark för tvättstugorna.
2019	Renovering av gäst/övernattningsrum.
2019	Införande av passagesystem för entré, källardörrar, miljöhus och lokaler för trivselaktiviteter. Nytt bokningssystem för tvättstugor, kvarterslokalen och gästrummet.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226 900	0	1 508 847	9 667 748	-1 393 878
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 393 878	1 393 878
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 178 000	-1 178 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 595 789	595 789	
Årets resultat					1 635 956
Belopp vid årets utgång	1 226 900	0	2 091 058	7 691 660	1 635 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	8 273 870,71
Årets resultat	1 635 956,04
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 178 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	595 789,00
Summa till stämmans förfogande	9 327 615,75

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 327 615,75
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 631 835	17 285 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 572	0
Summa rörelseintäkter		16 678 407	17 285 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 883 185	-8 001 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 188 213	-1 215 656
Underhåll enligt plan	Not 6	-595 789	-3 334 831
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-395 691	-349 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 822 025	-3 328 606
Summa rörelsekostnader		-12 884 903	-16 229 503
Rörelseresultat		3 793 504	1 056 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 125	16 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 163 673	-2 466 732
Summa finansiella poster		-2 157 548	-2 450 353
Årets resultat		1 635 956	-1 393 878

Tilläggsupplysning

Årets resultat		1 635 956	-1 393 878
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 178 000	-1 009 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		595 789	3 334 831
Överföring till balanserat resultat		1 053 745	931 954

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	106 710 850	108 670 764
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 784 593	0
Inventarier och installationer	Not 11	67 094	100 071
Summa materiella anläggningstillgångar		110 562 537	108 770 835

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

	110 563 037	108 771 335
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 175	75 214
Kundfordringar		300	900
Avräkningskonto HSB		4 139 588	3 078 578
Övriga kortfristiga fordringar		1 431	928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	488 982	425 076
Summa kortfristiga fordringar		4 634 476	3 580 696

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 500 000

Summa omsättningstillgångar

	4 634 476	7 080 696
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	115 197 513	115 852 031
--	--------------------	--------------------





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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 226 900	1 226 900
Fond för yttre underhåll	2 091 058	1 508 847
Summa bundet eget kapital	3 317 958	2 735 747

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 691 660	9 667 748
Årets resultat	1 635 956	-1 393 878
Summa fritt eget kapital	9 327 616	8 273 871

Summa eget kapital

Not 15 **12 645 574** **11 009 618**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	81 711 554	100 194 135
Summa långfristiga skulder		81 711 554	100 194 135

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 499 553	1 592 186
Medlemmarnas inre fond	Not 17	44 917	44 917
Leverantörsskulder		604 607	1 344 856
Aktuell skatteskuld	Not 18	39 979	40 185
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	9 301	5 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 642 028	1 621 071
Summa kortfristiga skulder		20 840 385	4 648 279

Summa skulder

102 551 939 **104 842 414**

Summa eget kapital och skulder

115 197 513 **115 852 031**







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 1,88% 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 /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.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	15 899 544	15 899 544
	Årsavgiftsrabatt	-662 534	0
	Hysesintäkt lokaler	136 340	134 797
	Hysesintäkt garage och bilplatser	579 870	585 608
	Hysesintäkt övrigt	61 416	52 844
	Intäkt värmeavgifter	36 415	34 855
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	455 400	455 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	61 442	64 262
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 942	58 668
		16 631 835	17 285 978
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	46 572	0
		46 572	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-421 273	-963 192
	El	-440 322	-377 573
	Uppvärmning	-2 320 716	-2 216 722
	Vatten	-1 117 159	-1 011 057
	Renhållning	-367 549	-347 392
	Bevakningskostnader	-2 551	-17 683
	TV, bredband, iptelefoni	-593 777	-592 386
	Obligatoriska besiktningar	0	-21 219
	Serviceavtal	-135 997	-64 331
	Hissar serviceavtal & besiktning	-29 743	-52 967
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 680 378	-1 617 052
	Försäkringar	-226 798	-220 145
	Fastighetsskatt	-481 650	-474 390
	Övriga driftskostnader	-65 272	-25 280
		-7 883 185	-8 001 390
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 726	-22 163
	Förvaltningskostnader	-377 982	-390 603
	Förvaltare/vicevärdar	-366 722	-337 270
	Kostnader överlåtelse och panter	-65 876	-65 382
	Föreningsverksamhet	-32 534	-181 257
	Kontorsutrustning och -material	-83 360	-42 676
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 652	-10 337
	Konsulter	-65 169	-26 875
	Förbrukningsinventarier	-24 905	-12 762
	Medlemsavgifter HSB	-109 279	-105 466
	Stämma och styrelse	-28 008	-20 865
		-1 188 213	-1 215 656



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-173 577	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-1 357 900
Underhåll hissar	-165 788	-1 602 979
Underhåll övriga installationer	-164 875	0
Underhåll mark och utemiljö	-91 549	-59 410
Underhåll garage och bilplatser	0	-106 899
Underhåll övrigt	0	-207 643
	<u>-595 789</u>	<u>-3 334 831</u>

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-201 000	-203 402
Löner för anställda	-89 500	-51 549
Övriga arvoden	-12 000	-18 000
Övriga personalkostnader	-2 949	0
Revisionsarvode	-14 000	-12 300
Sociala avgifter	-68 942	-63 769
Utbildning	-7 300	0
	<u>-395 691</u>	<u>-349 020</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-2 740 478	-3 247 097
Markanläggningar	-48 570	-48 527
Inventarier	-32 977	-32 982
	<u>-2 822 025</u>	<u>-3 328 606</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 967 780	144 287 681
Årets investering byggnader	829 134	680 099
Ingående anskaffningsvärde mark	605 040	605 040
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	971 732	354 375
Omklassificering från pågående anläggningar lekplats	0	617 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 373 686	146 544 552

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-37 771 786	-34 524 689
Årets avskrivningar byggnader	-2 740 478	-3 247 097
Ingående avskrivningar markanläggningar	-102 002	-53 475
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 570	-48 527
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 662 836	-37 873 788

Utgående bokfört värde 106 710 850 108 670 764

Bokförda värden byggnader	105 284 650	107 195 994
Bokförda värden mark	605 040	605 040
Bokförda värden markanläggningar	821 160	869 730

Fastighetsbeteckning: Tranbäret 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	161 000 000	56 000 000	217 000 000	217 000 000
Lokaler	1968	2 473 000	1 571 000	4 044 000	4 044 000
		163 473 000	57 571 000	221 044 000	221 044 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	97 500
Årets Investering lekplats	0	519 857
Årets Investering passagesystem	3 784 593	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-617 357
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 784 593	0

Investeringen i nytt passagesystem beräknas vara klart 2019 till en kostnad av cirka 5 000 000 kr.
Beräknad livslängd är 20 år.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	256 299	160 929
Årets investeringar	0	95 370
Utgående anskaffningsvärden	256 299	256 299
Ingående avskrivningar	-156 228	-123 246
Årets avskrivningar	-32 977	-32 982
Utgående avskrivningar	-189 205	-156 228

Utgående bokfört värde 67 094 100 071

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.






Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB Sydost	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	231 682	226 798
Förutbetald kabel-TV och bredband	149 177	148 439
Upplupen intäkt el, värme, vatten	14 387	34 855
Upplupna ränteintäkter	0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 736	14 984
	488 982	425 076

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	0	1 500 000
Placering HSB 6 mån	0	2 000 000
	0	3 500 000

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 226 900	0	1 508 847	9 667 748	-1 393 878
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 393 878	1 393 878
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 178 000	-1 178 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-595 789	595 789	
Årets Resultat					1 635 956
Belopp vid årets utgång	1 226 900	0	2 091 058	7 691 660	1 635 956

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-01-03	0,75%	2019-01-03	1 747 026 *	38 396
Stadshypotek AB	2019-03-01	3,14%	2019-03-01	7 764 229 *	271 636
Stadshypotek AB	2019-03-01	3,14%	2019-03-01	7 931 250 *	225 000
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,60%	2020-10-30	13 090 144	134 952
Stadshypotek AB	2020-12-01	1,64%	2020-12-01	2 820 000	30 000
Swedbank Hypotek AB	2021-02-25	1,36%	2021-02-25	5 292 923	54 428
Stadshypotek AB	2021-07-30	1,10%	2021-07-30	9 475 000	100 000
Stadshypotek AB	2022-03-01	1,47%	2022-03-01	8 850 000	200 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,37%	2022-06-01	6 026 541	135 428
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,59%	2023-06-01	9 450 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2023-06-21	1,45%	2023-06-21	5 113 022	65 000
Swedbank Hypotek AB	2024-08-23	2,93%	2024-08-23	8 663 040	90 240
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	2,00%	2025-09-25	9 500 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	1,84%	2026-09-25	4 487 932	47 000
				100 211 107	1 592 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	81 711 554
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 368 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	92 250 707
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	112 650 000	112 650 000
varav i eget förvar	-951 000	-951 000
Summa ställda säkerheter	111 699 000	111 699 000


Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	44 917	44 917
	<u>44 917</u>	<u>44 917</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	39 978	40 185
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	<u>39 979</u>	<u>40 185</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	5 471	2 452
Arbetsgivaravgifter	3 830	1 767
Övriga kortfristiga skulder	0	846
	<u>9 301</u>	<u>5 065</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	156 575	154 650
Upplupna sociala avgifter	48 371	48 386
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	402 126	363 116
Upplupna räntekostnader	210 245	218 284
Upplupen revision	22 725	22 163
Upplupen fastighetsförvaltning	17 536	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	768 132	789 481
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 318	24 991
	<u>1 642 028</u>	<u>1 621 071</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

De tre lånen med villkorsändringsdag och slutbetalningsdag 2019 har slagits ihop till ett lån på 17 313 000 kr 2019-03-01. Kapitalet på det nya lånet binds i 12 månader och räntan binds i 90-dagarsperioder.

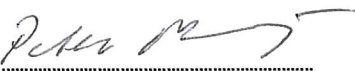
Växjö 26.3 2019

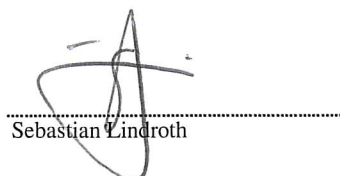

Ingrid Holmberg-Persson


Eva Rosenberg

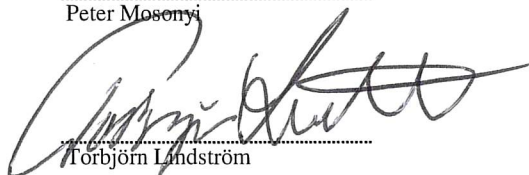

Hampus Westerlund

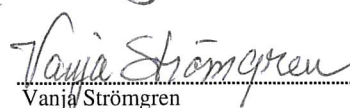

Erika Martinsson


Peter Mosonyi

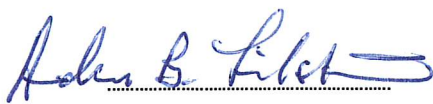

Sebastian Lindroth



Stefan Blücker


Torbjörn Lindström


Vanja Strömgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-3 28


Anders Lindström
Revisor vald av föreningsstämman


Hoda Fakhr
BoRevision i Sverige AB
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 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.

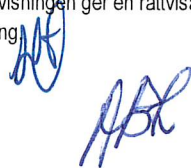
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.



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 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 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 revisionsssed 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 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 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 28/3 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Anders B. Lindström
Av föreningen vald revisor