



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björksätra i Växjö
Org nr 716403-9765

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Björksätra i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes i tre etapper under åren 1991-93 på fastigheten Björksätra 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Segerstadsvägen 12-64 (jämna nr).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 mars 2019.

Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma hölls den 13 januari 2020. Antalet röstberättigade medlemmar var 22 st. På stämman beslutades om att riva befintligt komposthus och utföra byggnation för laddstation till elbilar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020 genom poströstning (p g a coronapandemin). Antalet röstberättigade medlemmar som deltog var 44 st.



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Åke Amurén, ordförande
Thomas Gal, vice ordförande
Anette Lundén, sekreterare
Elisabeth Öberg
Jan-Ivar Bergqvist
Bengt Ekman
Jan Palmqvist
Anel Husejnagic
Thomas Karlsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Åke Amurén, ordförande
Thomas Gal, vice ordförande
Anette Lundén, sekreterare
Elisabeth Öberg
Jan-Ivar Bergqvist
Bengt Ekman
Jan Palmqvist
Anders Odenö
Thomas Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Åke Amurén, Anette Lundén, Elisabeth Öberg, Jan Palmqvist och Jan-Ivar Bergqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Åke Amurén, Thomas Gal, Elisabeth Öberg och Jan Palmqvist två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Elisabeth Öberg.

Revisorer

Revisorer har varit Ingegerd Ax med Birgitta Sörensson som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Åke Amurén och Thomas Gal.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Persson (ordförande) och Maj-Britt Varde. 



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
Under året har Jan-Ivar Bergqvist varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det sex radhuslängor och fyra punkthus.
Fastighetens areal är 25 787 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	6	
5 rum	10	
6 rum	<u>6</u>	
Lägenheter i småhus	22	2 434
1 rum	12	
2 rum	16	
3 rum	44	
4 rum	<u>16</u>	
Lägenheter i flerbostadshus	88	6 696
Lägenheter bostadsrätter (totalt)	110	9 130
Garage	20	
Carport	12	
P-platser	81	
MC-platser	4	
Besöksparkering	8	

Gemensamma utrymmen

Såväl samlingslokal som övernattningsrum med sex bäddar finns för uthyrning till medlemmar.
Föreningen har en grovtvättstuga samt en bastu.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Ventilationssystem

Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Ventilationen av de 88 lägenheterna i punkthusen är mekanisk med återvinning. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. I låghusen finns ett separat ventilationsaggregat i varje lägenhet.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2008	Byte av styrutrustning för ventilation i de fyra höghusen.
2010-11	Investering avseende ventilationssystem i de fyra höghusen har färdigställts.
2011	Utbyte av vindskivor och målning av desamma har utförts gällande de 22 låghusen och kvartersgården.
2011	Upprustning av lekplats.
2012	Ommålning av låghus, kvartersgård, miljörum, förråd, garage och carportar.
2015	Byte av belysningsarmaturer på fasader till LED-belysning.
2015	Ny ventilation och nytt golv i kvarterslokal.
2016	Ny toppbeläggning på samtliga asfaltsytor. Numrering av samtliga p-platser. 3 nya p-platser + belysningsstolpar.
2016	Avtal rengöring sopkärl.
2017	Målning m.m. av fasaderna på de fyra punkthusen
2017	Nya hissdörrar med automatik
2018	Utvändig belysning
2018	Ny tvättmaskin
2018	Samtliga trapphusdörrar 88 st. i de fyra punkthusen har ersatts med nya säkerhetsdörrar samt postboxar.
2018-2019	Energideklaration.
2019	OVK i samtliga lägenheter och lokaler.
2019	Genomgång och målning av fel och brister på utvändiga plåtarbeten.
2019	Tre nya p-platser mot öster
2020	Rivit komposthus
2020	Vissa markarbeten för laddstolpar elbilar
2020	Larm från hissar utbytt till digitalt
2020	Samtliga lägenheter har anslutits till Wexnets bredbandsnät



**Miljöfrämjande åtgärder**

Källsortering samt återvinning matavfall genom Växjö kommun. Samtliga utvändiga belysningsarmaturer är LED. Pågår att montera rörelsevakter på belysning i cykelförråd.

Övrigt

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	960,0	1 003,4	956,3	1 007,7	937,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 090,9	1 099,2	1 031,5	1 062,4	972,1
Värmekostnad kr/kvm	79,62	77,08	74,18	75,63	73,00
Lokal- och bostadsytan är 9 130 kvm					
El i MWh	188,0	199,6	216,2	215,9	216,1
Vatten i kbm	8 983	8 951	9 489	9 575	10 015
Kubikmeter per lägenhet	82	81	86	87	91

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på ytttemperaturen. 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**

- Rivit komposthus
- Vissa markarbeten för laddstolpar elbilar
- P g a kraftigt regn och blåst översyn av takytor, byte lossnade takpannor och tätningar vid regninträngningar
- Larm från hissar utbytt till digitalt
- Samtliga lägenheter har anslutits till Wexnets bredbandsnät

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 24 augusti 2020 av Åke Amurén, Thomas Gal och Jan-Ivar Bergqvist. Information om besiktningen: Ny köksutrustning i kvartershus.

Studie- och fritidsverksamhet

Inga aktiviteter har hållits p g a coronapandemin.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020, men en avgiftsfri månad lämnades. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgifterna minska från 1 januari 2021 med 3 %.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 732 kr/kvm. 



Medlemsinformation

Av föreningens 110 bostadsrätter har under året 10 (12) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 154 (160). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 508	7 090	7 100	6 999	7 017
Resultat efter finansiella poster (tkr)	912	517	745	121	-17
Balansomslutning (tkr)	69 993	69 757	69 867	74 195	74 729
Eget kapital (tkr)	23 147	22 234	21 718	20 973	20 852
Soliditet (%)	33,1	31,9	31,1	28,3	28
Taxeringsvärde hyreshus (tkr)	76 400	76 400	52 800	52 800	52 800
-varav byggnad (tkr)	58 000	58 000	42 000	42 000	42 000
Taxeringsvärde småhus (tkr)	25 678	25 678	25 678	18 202	18 202
-varav byggnad (tkr)	17 560	17 560	17 560	12 394	12 394
Likviditet (%)	270	30	22	316	286
Justerad likviditet** (%)	270	213	148	316	286
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	755	755	755	755	755
Total låneskuld (tkr)	45 666	46 431	47 196	51 961	52 726
Låneskuld (kr/kvm*)	5 002	5 086	5 169	5 691	5 775
Underhållsfond (tkr)	5 270	5 110	5 671	6 511	6 200
Avskrivning (kr/kvm*)	169	164	164	160	160
Räntekostnader (kr/kvm*)	89	90	121	147	163
Räntekänslighet (%)	6,6	6,7	6,9	7,5	7,7

*Bostadsrättsyta

**Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering nästa år tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum under nästa år.

Definitioner av nyckeltalen:

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

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.

an
ML



Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 402 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 839 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 129 992	486 800	5 109 633	6 991 278	516 776
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	516 776	-516 776
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			243 000	-243 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-82 500	82 500	
Årets resultat					912 184
Belopp vid årets utgång	9 129 992	486 800	5 270 133	7 347 554	912 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	7 508 053,71
Årets resultat	912 184,44
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-243 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	82 500,00
Summa till stämmans förfogande	8 259 738,15

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 259 738,15
-------------------------	--------------

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 508 266	7 089 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 000	38 986
Summa rörelseintäkter		6 526 266	7 128 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 729 392	-2 846 425
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 701	-310 589
Underhåll enligt plan	Not 6	-82 500	-892 817
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-163 651	-258 233
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 546 255	-1 494 184
Summa rörelsekostnader		-4 812 499	-5 802 248
Rörelseresultat		1 713 767	1 326 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 877	10 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-815 459	-820 199
Summa finansiella poster		-801 582	-809 720
Årets resultat		912 184	516 776

Tilläggsupplysning

Årets resultat	912 184	516 776
Reservering till fond för yttre underhåll	-243 000	-331 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	82 500	892 817
Överföring till balanserat resultat	751 684	1 078 593

OK

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	64 829 073	65 749 855
Inventarier och installationer	Not 10	20 491	2 720
Summa materiella anläggningstillgångar		64 849 564	65 752 575

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	27 847	48 950
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 347	49 450

Summa anläggningstillgångar

64 877 911	65 802 025
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		688	6 124
Kundfordringar		18 000	1 555
Avräkningskonto HSB		2 463 719	2 336 779
Övriga kortfristiga fordringar		4 185	1 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	125 321	103 276
Summa kortfristiga fordringar		2 611 913	2 449 120

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa		3 521	6 031
Summa kassa och bank		3 521	6 031

Summa omsättningstillgångar

5 115 434	3 955 151
------------------	------------------

Summa tillgångar

69 993 345	69 757 176
-------------------	-------------------



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	9 129 992	9 129 992
Upplåtelseavgifter	486 800	486 800
Fond för yttre underhåll	5 270 133	5 109 633
Summa bundet eget kapital	14 886 925	14 726 425

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 347 554	6 991 278
Årets resultat	912 184	516 776
Summa fritt eget kapital	8 259 738	7 508 054

Summa eget kapital

Not 15 **23 146 663** **22 234 479**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	44 951 250	34 161 250
Summa långfristiga skulder		44 951 250	34 161 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		715 000	12 270 000
Leverantörsskulder		285 312	159 966
Aktuell skatteskuld	Not 17	24 900	26 313
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 575	4 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	865 645	901 160
Summa kortfristiga skulder		1 895 432	13 361 447

Summa skulder

46 846 682 **47 522 697**

Summa eget kapital och skulder

69 993 345 **69 757 176**

Handwritten signature

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44 % 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 BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 043 705 kr.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Björksätra i Växjö

Org nr 716403-9765

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 888 960	6 888 960
	Årsavgiftsrabatt	-574 080	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	174 410	176 676
	Intäkt andrahandsupplåtelse	788	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 686	22 742
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	502	1 380
		6 508 266	7 089 758
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	18 000	38 986
		18 000	38 986
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-304 558	-265 662
	El	-303 965	-333 029
	Uppvärmning	-726 900	-703 735
	Vatten	-358 209	-354 345
	Renhållning	-152 792	-150 462
	TV, bredband, iptelefoni	-94 895	-39 876
	Obligatoriska besiktningar	0	-168 950
	Serviceavtal	-52 903	-52 582
	Hissar serviceavtal & besiktning	-53 346	-48 789
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-304 922	-364 988
	Försäkringar	-68 741	-55 922
	Fastighetsskatt	-302 032	-296 877
	Övriga driftskostnader	-6 130	-11 208
		-2 729 392	-2 846 425
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 807	-10 068
	Förvaltningskostnader	-181 169	-177 566
	Andrahandsuthyrningsavgift	-236	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 135	-26 401
	Föreningsverksamhet	-819	-21 035
	Kontorsutrustning och -material	-7 608	-4 348
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 957	-10 439
	Förbrukningsinventarier	-9 879	-12 012
	Medlemsavgifter HSB	-40 505	-39 759
	Stämma och styrelse	-4 031	-8 961
	Kundförluster m m	-1 555	0
		-290 701	-310 589
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-82 500	-281 119
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-431 125
	Underhåll mark och utemiljö	0	-175 364
	Underhåll övrigt	0	-5 209
		-82 500	-892 817

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Björksätra i Växjö

Org nr 716403-9765

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-80 500	-91 500
Löner för anställda	-32 000	-79 700
Vicevärdsarvode	-38 004	-38 019
Övriga arvoden	-5 000	-5 700
Övriga personalkostnader	-1 669	-3 807
Revisionsarvode	10 000	-5 000
Sociala avgifter	-16 478	-34 507
	<u>-163 651</u>	<u>-258 233</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 531 874	-1 470 111
Markanläggningar	-6 536	-6 536
Inventarier	-7 845	-17 537
Summa avskrivningar	<u>-1 546 255</u>	<u>-1 494 184</u>

PM

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 781 519	101 781 519			
	Årets investering byggnader	617 627	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	65 358	65 358			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 164 504	103 546 877			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 563 902	-20 093 791			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 531 874	-1 470 111			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 072	-6 536			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-6 536	-6 536			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 115 384	-21 576 974			
	Nedskrivning byggnader	-16 220 048	-16 220 048			
	Utgående bokfört värde	64 829 073	65 749 855			
	Bokförda värden byggnader	63 083 322	63 997 569			
	Bokförda värden mark	1 700 000	1 700 000			
	Bokförda värden markanläggningar	45 750	52 286			
	Fastighetsbeteckning: Björksätra 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1991	17 560 000	8 118 000	25 678 000	25 678 000
	Bostäder hyreshus	1993	58 000 000	18 400 000	76 400 000	76 400 000
			75 560 000	26 518 000	102 078 000	102 078 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	121 686	121 686
	Årets investeringar	25 616	0
	Utgående anskaffningsvärden	147 302	121 686
	Ingående avskrivningar	-118 966	-101 429
	Årets avskrivningar	-7 845	-17 537
	Utgående avskrivningar	-126 811	-118 966
	Utgående bokfört värde	20 491	2 720

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år för inventarier.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Handwritten signature

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Anslutningslån till VEAB	27 847	48 950
	27 847	48 950

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	69 832	68 741
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	600
Förutbetalad kabel-TV och bredband	52 722	9 973
Upplupna ränteintäkter	2 767	750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 212
	125 321	103 276

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-02-28	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-05-31	1 500 000	1 500 000
			2 500 000	1 500 000

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 129 992	486 800	5 109 633	6 991 278	516 776
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	516 776	-516 776
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			243 000	-243 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-82 500	82 500	
Årets Resultat					912 184
Belopp vid årets utgång	9 129 992	486 800	5 270 133	7 347 554	912 184

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2024-03-01	2,39%	2024-03-01	9 525 000	100 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,33%	2026-10-30	3 800 000	50 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,69%	2023-03-01	4 836 250	365 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,69%	2023-03-01	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,44%	2024-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,22%	2025-04-30	3 725 000	150 000
Stadshypotek AB	2030-10-30	1,31%	2030-10-30	7 780 000	50 000
				45 666 250	715 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

Finns det Swap-avtal i föreningen?

44 951 250

1,73%

2 860 000

42 091 250

Nej



Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning
varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

99 099 000	99 099 000
-13 036 000	-13 036 000
<u>86 063 000</u>	<u>86 063 000</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

24 900	26 313
<u>24 900</u>	<u>26 313</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt
Arbetsgivaravgifter
Övriga kortfristiga skulder

3 578	3 054
997	854
0	100
<u>4 575</u>	<u>4 008</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden
Upplupna sociala avgifter
Upplupen el, vatten, värme, renhållning
Upplupna räntekostnader
Upplupen revision
Förutbetalda årsavgifter och hyror
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

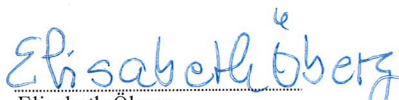
56 600	96 300
17 800	25 136
126 654	131 693
83 761	77 665
11 000	10 068
566 809	553 739
3 021	6 559
<u>865 645</u>	<u>901 160</u>

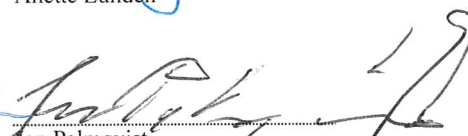
Växjö 7/4 2021

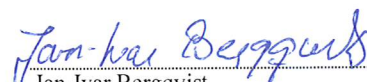

Åke Amurén


Anette Lundén


Bengt Ekman


Elisabeth Öberg


Jan Palmqvist

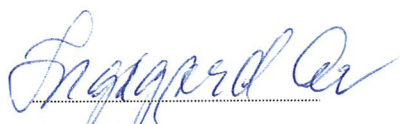

Jan-Ivar Bergqvist

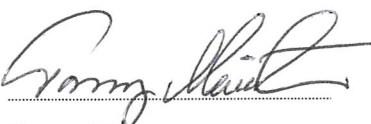

Thomas Gal


Thomas Karlsson


Anders Ödenö

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-15


Ingegerd Ax
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björksätra i Växjö, org.nr. 716403-9765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björksätra i Växjö för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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. Risker 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 Björksåtra i Växjö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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:

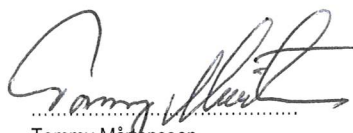
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 15/4 2021



Tommy Månérsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingegerd Ax
Av föreningen vald revisor