

# ÅRSREDOVISNING

## HSBs Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd

Org. nr. 726000-3905

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1970-1974 på fastigheten Sjöåkra 1:24 - 1:30 i Bankeryd, som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 14 st bostadshus med 42 uppgångar med adresserna: Sjöåkravägen 34-60 (alla A, B, C). År 2010 har även ett kvartershus byggts.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|                             |             |        |   |     |          |                |
|-----------------------------|-------------|--------|---|-----|----------|----------------|
| Bostäder                    | Bostadsrätt | 26 st  | 1 | rok | 1 040,0  | m <sup>2</sup> |
|                             |             | 46 st  | 2 | rok | 2 754,0  | m <sup>2</sup> |
|                             |             | 168 st | 3 | rok | 12 600,0 | m <sup>2</sup> |
|                             |             | 47 st  | 4 | rok | 4 910,0  | m <sup>2</sup> |
|                             |             | 287 st |   |     | 21 304,0 | m <sup>2</sup> |
| Garage                      | Hyresrätt   | 60 st  |   |     | 780,0    | m <sup>2</sup> |
| P-platser                   | Hyresrätt   | 287 st |   |     |          |                |
| (varav<br>116 st<br>med el) |             | 347 st |   |     |          |                |
| Totalt                      |             | 634 st |   |     | 22 084,0 | m <sup>2</sup> |





HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Avslutande takisolering + byte garageportar (2012)
- Renovering av asfaltytor (2013)
- Relining av samtliga hus (2013-2015)
- Arbeten i panncentral (2016)
- OVK-besiktning (2017)
- Uppdatering av styr- och reglersystem (2017)
- Byte av 15 altandörrar (2017)
- Installation av tvättstugebokning (2018)
- Byte av tak hus 36 (2018)
- Ommålning av tvättstuga samt golv i panncentral (2018)
- Byte av fönster och dörrar på förrådshus (2018)
- Moss- och mögelbehandling av fasader (2019)
- Plåtarbete på panncentral och byte av samtliga cykelställstak (2019)
- Radonmätning, översyn av entrélås och målningsarbeten (2019)
- Ny belysning i samtliga förrådsutrymmen (2019)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av panncentral
- Nya ljuskällor och byte av socklar på utebelysning
- Byte av vindskivor på garage och cykelförråd
- Årlig lekplatsbesiktning
- Inkoppling av grovtvättstuga i digitalt bokningssystem
- Påbörjat fönsterbyte

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-10.  
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Föreningen arbetar efter den framtagna planen och planerar det närmaste året för följande större åtgärder:

- Fortsatt fönsterbyte

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2019-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1%.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 571 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

ed



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV-bredband-telefoni, Telia

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. På stämman deltog 71 (71) medlemmar via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 347 (347) varav 288 (288) röstberättigade medlemmar där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Under året har 24 (32) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Ulf Johansson     | ordförande/underhållsplansansvarig  |
| Stefan Askehag    | vice ordförande/brandskyddsansvarig |
| Jonny Sandstedt   | sekreterare/miljösamordnare         |
| Lolita Schälin    | ledamot/studieorganisatör           |
| Kerstin Johansson | ledamot                             |

Ingvar Alfredsson ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Johansson, Stefan Askehag, Jonny Sandstedt och Lolita Schälin.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulf Johansson, Stefan Askehag, Kerstin Johansson och Jonny Sandstedt, två i förening.

Vicevärd har varit Ulf Johansson.

Revisor har varit Lars Frinndal med Göran Axelsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma i har varit Kerstin Johansson.

Valberedning har varit Åsa Oskarsson (sammankallande), Linus Lindespång och Tord Hegseth.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

|  | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 12 583  | 12 602  | 12 445  | 12 442  | 12 280  |
| Res. efter finansiella poster, tkr             | 4 169   | 3 616   | 3 012   | 3 231   | 3 196   |
| Soliditet, %                                   | 68 %    | 67 %    | 64 %    | 61 %    | 57 %    |
| Balansomslutning, tkr                          | 48 429  | 42 777  | 39 313  | 36 277  | 33 312  |
| Eget kapital, tkr                              | 32 868  | 28 698  | 25 082  | 22 072  | 18 840  |
| Taxeringsvärde, tkr                            | 184 000 | 184 000 | 118 124 | 118 124 | 118 124 |
| - varav byggnad, tkr                           | 137 000 | 137 000 | 92 000  | 92 000  | 92 000  |
| Underhållsfond tkr                             | 20 139  | 18 843  | 17 086  | 13 256  | 10 994  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 565     | 565     | 559     | 559     | 554     |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                    | 472     | 470     | 472     | 472     | 486     |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>               | 5       | 5       | 5       | 6       | 7       |
| Belåningsgrad, %                               | 5 %     | 5 %     | 9 %     | 9 %     |         |
| (bankskuld/taxvärde)                           |         |         |         |         |         |

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Insatser         | Uppl.avg | Underh.fond       | Balans.resultat  | Årets resultat   |
|---------------------------------------|------------------|----------|-------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 1 639 000        | 0        | 18 842 827        | 4 600 457        | 3 616 032        |
| Resultatdisp. Stäm.beslut-19          |                  |          |                   | <u>3 616 032</u> | -3 616 032       |
|                                       |                  |          |                   | 8 216 489        |                  |
| Avsättn. Enl plan yttre underhåll -20 |                  |          | 1 500 000         | -1 500 000       |                  |
| Ianspråkt. Från yttre underhåll-20    |                  |          | -203 849          | 203 849          |                  |
| Årets resultat                        |                  |          |                   |                  | 4 169 361        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>          | <b>1 639 000</b> | <b>0</b> | <b>20 138 978</b> | <b>6 920 338</b> | <b>4 169 361</b> |

## Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget.

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Balanserat resultat      | 6 920 338        |
| Årets resultat           | <u>4 169 361</u> |
| Till stämmans förfogande | 11 089 699       |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | <u>11 089 699</u> |
|                     | 11 089 699        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 20 138 978 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning  | Not 1 | 12 582 601                       | 12 601 943                       |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 12 582 601                       | 12 601 943                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader  | Not 2 | -6 616 989                       | -6 602 386                       |
| Periodiskt underhåll                                       |       | -203 849                         | -243 429                         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 3 | -113 521                         | -121 495                         |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 4 | -782 332                         | -1 204 326                       |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -662 083                         | -787 990                         |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -8 378 774                       | -8 959 626                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>4 203 827</b>                 | <b>3 642 316</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 67 248                           | 70 988                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -101 714                         | -97 272                          |
| Summa finansiella poster                                   |       | -34 466                          | -26 284                          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>4 169 361</b>                 | <b>3 616 032</b>                 |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                                  |                                  |
| Årets resultat   |       | 4 169 361                        | 3 616 032                        |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -1 500 000                       | -2 000 000                       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 203 849                          | 243 429                          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>2 873 210</b>                 | <b>1 859 461</b>                 |



HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Sjöåkra I Bankeryd, 726000-3905

## Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|   |           |                   |                   |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                               | Not 6, 11 | 13 878 971        | 14 481 542        |
| Mark                                    |           | 1 871 248         | 1 871 248         |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 7     | 91 959            | 151 471           |
| Pågående nyanläggningar och förskott    | Not 8     | 6 610 747         | 45 329            |
|   |           | <u>22 452 925</u> | <u>16 549 590</u> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|  |       |            |            |
|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500        | 500        |
|  |       | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar 22 453 425 16 550 090

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 21 130           | 2 000            |
| Avräkningskonto HSB Göta                     |        | 4 216 207        | 4 619 796        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 52 349           | 37 667           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 661 447          | 605 612          |
|  |        | <u>4 951 132</u> | <u>5 265 075</u> |

##### Kassa och bank

|                |  |                   |                   |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank |  | 21 024 883        | 20 962 077        |
|                |  | <u>21 024 883</u> | <u>20 962 077</u> |

Summa omsättningstillgångar 25 976 015 26 227 152

#### Summa tillgångar

48 429 440 42 777 242

62



HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Sjöåkra I Bankeryd, 726000-3905

## Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 639 000 1 639 000

Fond för yttre underhåll

20 138 978 18 842 827

21 777 978 20 481 827

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 920 338 4 600 457

Årets resultat

4 169 361 3 616 032

11 089 698 8 216 489

Summa eget kapital

32 867 676 28 698 316

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 7 490 000 10 002 488

7 490 000 10 002 488

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 2 571 604 59 116

Leverantörsskulder

2 371 824 963 300

Skatteskulder

29 601 16 669

Fond för inre underhåll

1 535 371 1 507 504

Övriga skulder

Not 12 110 589 96 437

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 1 452 774 1 433 412

8 071 764 4 076 438

Summa skulder

15 561 764 14 078 926

**Summa eget kapital och skulder**

**48 429 440 42 777 242**

62

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|   |      |
|---|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 1,8  |
| Inventarier                                   | 10,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 272 755 kr (16 272 755 kr).





| Noter   | 2020-01-01<br>2020-12-31  | 2019-01-01<br>2019-12-31 |            |
|---|---|--------------------------|------------|
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>   |   |                          |            |
| <b>Avsättningar</b>   |   |                          |            |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. |   |                          |            |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                |   |                          |            |
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>  |                          |            |
|   | Årsavgifter, bostäder   | 12 047 388               | 12 047 388 |
|   | Hyror   | 146 750                  | 145 900    |
|   | Elintäkter  | 51 950                   | 50 150     |
|   | Övriga intäkter   | 522 156                  | 543 512    |
|   | Bruttoomsättning  | 12 768 244               | 12 786 950 |
|   | Avgiftsbortfall   | -36                      | 0          |
|   | Hysesbortfall   | -600                     | 0          |
|   | Avsatt till inre fond   | -185 007                 | -185 007   |
|   | <b>12 582 601</b>   | <b>12 601 943</b>        |            |
| <b>Not 2</b>  | <b>Driftskostnader</b>  |                          |            |
|   | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 1 262 832                | 1 005 469  |
|   | Reparationer  | 134 785                  | 407 867    |
|   | El  | 452 085                  | 481 891    |
|   | Uppvärmning   | 1 803 242                | 1 917 324  |
|   | Vatten  | 756 219                  | 713 710    |
|   | Sophämtning   | 422 182                  | 370 524    |
|   | Kabel-TV, internet  | 666 060                  | 627 047    |
|   | Övriga avgifter   | 256 535                  | 215 681    |
|   | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 404 402                  | 395 199    |
|   | Förvaltningsarvoden   | 318 854                  | 307 359    |
|   | Övriga driftskostnader  | 139 794                  | 160 315    |
|   | <b>6 616 989</b>  | <b>6 602 386</b>         |            |
| <b>Not 3</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |            |
|   | Extern revisor - BoRevision                                       | 21 921                   | 22 454     |
|   | Medlemsavgifter   | 91 600                   | 99 041     |
|   | <b>113 521</b>  | <b>121 495</b>           |            |
| <b>Not 4</b>  | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |            |
| Föreningen har haft en 1 heltidsanställd manlig fastighetskötare under året.  |   |                          |            |
|   | <b>Förtroendevalda</b>  |                          |            |
|   | Styrelsearvode  | 101 217                  | 96 437     |
|   | Vicevårdsarvode   | 68 876                   | 50 148     |
|   | Revisorsarvode  | 6 132                    | 6 007      |
|   | Löner och andra ersättningar                                      | 0                        | 3 050      |
|   | Sociala kostnader   | 25 933                   | 30 155     |
|   | 202 158   | 185 797                  |            |
|   | <b>Övriga anställda</b>   |                          |            |
|   | Löner och ersättningar  | 358 314                  | 574 474    |
|   | Sociala kostnader   | 99 402                   | 222 912    |
|   | Uttagsskatt   | 122 457                  | 214 143    |
|   | Övriga personalkostnader  | 0                        | 7 000      |
|   | 580 173   | 1 018 529                |            |
|   | <b>782 332</b>  | <b>1 204 326</b>         |            |
| <b>Not 5</b>  | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |            |
|   | <b>Avskrivningar</b>  |                          |            |
|   | Byggnader   | 602 571                  | 642 229    |
|   | Inventarier   | 59 512                   | 145 761    |
|   | <b>662 083</b>  | <b>787 990</b>           |            |

| Noter   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6 Byggnader</b>  |                    |                    |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                    |                    |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år   | 2061               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut  | 1972               |                    |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  | <u>33 105 106</u>  | <u>33 105 106</u>  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 33 105 106         | 33 105 106         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar   | -18 623 564        | -17 981 335        |
| Årets avskrivningar   | <u>-602 571</u>    | <u>-642 229</u>    |
| Utgående avskrivningar  | -19 226 135        | -18 623 564        |
| <b>Utgående bokfört värde</b>   | <b>13 878 971</b>  | <b>14 481 542</b>  |
| Taxeringsvärde för Sjöåkra 1:24-1:30 i Jönköpings Kommun  |                    |                    |
| Byggnad - bostäder  | <u>137 000 000</u> | <u>137 000 000</u> |
|   | 137 000 000        | 137 000 000        |
| Mark - bostäder   | <u>47 000 000</u>  | <u>47 000 000</u>  |
|   | 47 000 000         | 47 000 000         |
| Taxeringsvärde totalt   | 184 000 000        | 184 000 000        |
| <b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 1 506 590          | 1 452 401          |
| Årets investeringar   | <u>0</u>           | <u>54 189</u>      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 1 506 590          | 1 506 590          |
| Ingående avskrivningar  | -1 355 119         | -1 209 358         |
| Årets avskrivningar   | <u>-59 512</u>     | <u>-145 761</u>    |
| Utgående avskrivningar  | -1 414 631         | -1 355 119         |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>91 959</b>      | <b>151 471</b>     |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde  | 45 329             | 0                  |
| Årets investering   | 6 565 418          | 45 329             |
| Utgående anskaffningsvärde  | <b>6 610 747</b>   | <b>45 329</b>      |
| Pågående nyanläggning avser fönsterbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 15-17 mkr och beräknas färdig 2021. |                    |                    |
| <b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>   |                    |                    |
| 1 andel i HSB Göta ek.för.  | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Not 10 Övriga fordringar</b>   |                    |                    |
| Skattekonto   | <u>52 349</u>      | <u>37 667</u>      |
|   | <b>52 349</b>      | <b>37 667</b>      |



HSB - där möjligheterna bor

Hsbs Brf Sjöåkra I Bankeryd, 726000-3905

| Noter   |                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |                  |                        |               |
|---|------------------|------------|------------|------------------|------------------------|---------------|
| <b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>   |                  |            |            |                  |                        |               |
| Låneinstitut  | Lånenummer       | Ränta      | Konv.datum | Total låneskuld  | Nästa års amort./konv. |               |
| SE-Banken Bolån   | 42758930         | 0,74%      | 2022-11-28 | 7 490 000        | 0                      |               |
| Stadshypotek AB   | 21-192262-625270 | 1,30%      | 2021-03-02 | 2 315 000        | 2 315 000              |               |
| Stadshypotek AB   | 21-192300-625269 | 1,30%      | 2021-03-02 | 256 604          | 256 604                |               |
|   |                  |            |            | 10 061 604       | 2 571 604              |               |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |                  |            |            |                  | <b>7 490 000</b>       |               |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |                  |            |            |                  | 10 061 604             |               |
| Kortfristig del av långfristig skuld  |                  |            |            |                  | <b>2 571 604</b>       | <b>59 116</b> |
| Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar. |                  |            |            |                  |                        |               |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>   |                  |            |            |                  |                        |               |
| Uttagna pantbrev i fastighet  |                  |            |            | 34 500 500       | 34 500 500             |               |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>   |                  |            |            |                  |                        |               |
| Källskatt   |                  |            |            | 39 906           | 34 772                 |               |
| Arbetsgivaravgifter   |                  |            |            | 25 280           | 24 140                 |               |
| Mervärdesskatt  |                  |            |            | 29 361           | 28 076                 |               |
| Övriga kortfristiga skulder   |                  |            |            | 16 042           | 9 449                  |               |
|   |                  |            |            | <b>110 589</b>   | <b>96 437</b>          |               |
| <b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  |                  |            |            |                  |                        |               |
| Upplupna räntekostnader   |                  |            |            | 3 742            | 2 755                  |               |
| Övriga upplupna kostnader   |                  |            |            | 452 663          | 436 407                |               |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                  |            |            | 996 369          | 994 250                |               |
|   |                  |            |            | <b>1 452 774</b> | <b>1 433 412</b>       |               |



HSB - där möjligheterna bor

Hsbs Brf Sjöåkra I Bankeryd, 726000-3905

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Bankeryd 12.14 2021

*Ingvar Alfredsson*  
Ingvar Alfredsson

*Jonny Sandstedt*  
Jonny Sandstedt

*Kerstin Johansson*  
Kerstin Johansson

*Lolita Schälén*  
Lolita Schälén

*Stefan Askehag*  
Stefan Askehag

*Ulf Johansson*  
Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Lars Frinndal*  
Lars Frinndal

Av föreningen vald revisor

*Carina Eriksson*  
Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöåkra i Bankeryd, org.nr. 726000-3905

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöåkra för år 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 för föreningen.

### 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 revisionssed 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 misstag.

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 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.

ed

## 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 Sjöakra för år 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 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 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.

Bankeryd den 15/4 2021

Carina Eriksson  
2021-05-04  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Lars Frinndal  
Av föreningen vald revisor