



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Skogslyckan i Växjö
Org nr 729500-1668

ÅRSREDOVISNING 2020

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

Föreningens stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 35.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skogslyckan i Växjö
Org nr 729500-1668

Styrelse

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

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

Suppleanter: Lisbeth Dahlberg
Per-Olof Söderlund

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

Ordinarie ledamöter: Hans-Erik Paulin, ordförande
Göran Sengoltz, vice ordförande
Ingrid Persson, sekreterare
Mauno Jokinen
Erik Lundgren
Hilda Citron, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Leif Medin
Jaime Ortiz

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Hans-Erik Paulin och Ingrid Persson samt suppleanterna Leif Medin och Jaime Ortiz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Hans-Erik Paulin, Göran Sengoltz, Erik Lundgren och Mauno Jokinen, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Ingrid Persson.

Revisorer

Revisorer har varit Renate Broder med Daniel Källner som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Göran Sengoltz.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Hanseric Paulin med Göran Sengoltz som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabet Hillström (ordförande) och Gunilla Lundgren.

W

M



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skogslyckan i Växjö
Org nr 729500-1668

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har Jan-Olof Karlsson, Daniel Källner och Monica Sengoltz varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	7	
4 rum	37	
5 rum	<u>2</u>	
Lägenheter bostadsrätt	46	4 308
Besöksparkeringar	6	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kvarterslokal och en tvättstuga.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

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

Uppvärmning och ventilation

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



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1994	Byte av yttre fönsterbågar. Ytterglas i fönster bytta till energiglas.
1999	Installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter och i kvarterslokal.
2004–2005	Byte av fjärrvärmesystem.
2009	Spolning av hela avloppssystemet från lägenheternas kök, badrum och toaletter fram till kommunens avloppsrör.
2010	Brandsektionering och springventiler har installerats i lägenheterna för att förbättra ventilationen inomhus.
2012	Omläggning av våra tak.
2013	Ny miljöanläggning för hushållssopor.
2013	Byte av samtliga radiatorventiler, termostater samt värmeväxlare.
2013	Montering av snörasskydd.
2015	Sotning samtliga fastigheter. Radonsanering genom ventilation i husgrunder.
2015	Förbättrad asfaltering på Lyckestigen. Fortlöpande byte av träpanel.
2016	Ny EU-godkänd lekutrustning med fallskydd.
2016-2017	Fortlöpande byte av träpanel.
2017	Färdigställande av lekplats
2018	Totalrenovering/ombyggnad av tvättstugan med nytt bokningssystem
2018	Upprättande av energideklaration
2020	Fasadrenovering och fasadmålning av gemensamhetslokal

Miljöfrämjande åtgärder

Miljövänlig sortering av hushållssopor.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	999,3	965,9	926,6	970,4	982,1
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 095,5	1 058,1	999,5	1 023,1	1 060,2
Värmekostnad kr/kvm	152,4	158,6	163,1	159,7	163,4
Lokal- och bostadsytan är 4 308 kvm					
El i MWh	22,9	25,2	27,1	27,5	28
Vatten i kbm	5 230	4 598	4 795	4 856	5 042
Kubikmeter per bostadsrätt	114	100	104	106	109

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.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skogslyckan i Växjö
Org nr 729500-1668

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Fasadrenovering och fasadmålning av gemensamhetslokal.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 19 september 2020 av Hanseric Paulin, Göran Sengoltz, Ingrid Persson, Jan-Olof Karlsson och Daniel Källner.

Studie- och fritidsverksamhet

- Sommarfesten blev inställd på grund av pandemin.
- Flagggruppen har på bästa sätt skött flaggningen under året.
- Föreningen har haft en fin julgran vid gästparkeringen.

Årsavgifter

Årsavgifter var höjdes under 2020 med 3 %. Styrelsen har beslutat om att höja avgifter från och med 1 januari 2021 med 5,2 %.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 654 kr/kvm inkl värme och kallgarage.

Övrigt

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/sydost/brf/skogslyckan

Medlemsinformation

Av föreningens 46 bostadsrätter har under året 3 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 66 (65). 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.

OK

7



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 681	2 604	2 608	2 602	2 614
Resultat efter finansiella poster (tkr)	336	382	-122	322	358
Balansomslutning (tkr)	12 882	12 599	12 515	13 014	13 363
Eget kapital (tkr)	5 941	5 606	5 224	5 346	5 024
Soliditet (%)	46,1	44,5	41,7	41,1	37,6
Taxeringsvärde (tkr)	47 803	47 803	47 803	32 774	32 774
-varav byggnad (tkr)	25 671	25 671	25 671	17 545	17 545
Likviditet (%)	29	28	23	144	113
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	621	603	603	603	603
Total låneskuld (tkr)	6 221	6 436	6 651	6 960	7 367
Låneskuld (kr/kvm*)	1 444	1 494	1 544	1 616	1 710
Underhållsfond (tkr)	3 017	2 867	2 676	2 827	2 778
Avskrivning (kr/kvm*)	60	60	60	59	57
Räntekostnader (kr/kvm*)	16	15	16	18	20
Räntekänslighet (%)	2,3	2,5	2,6	2,7	2,8

*Bostadsrättsyta

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 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 329 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 104 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Relining samt OVK-besiktning
2022—23	Målning av träpanel med falu rödfärg

Övrigt

Bullermätningar har påvisat att bullernivån såväl utanför som inne i föreningslägenheter längs Mörnens väg är alltför hög. Växjö kommuns Tekniska nämnd har av Miljö- och hälsoskydds-nämnden delgivits att utreda vilka åtgärder som krävs för att uppnå en godkänd bullernivå.

AM
7



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skogslyckan i Växjö
Org nr 729500-1668

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	739 030	0	2 866 604	1 617 894	382 248
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				382 248	-382 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			264 000	-264 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-113 395	113 395	
Årets resultat					335 511
Belopp vid årets utgång	739 030	0	3 017 209	1 849 537	335 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 000 142
Årets resultat	335 511
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-264 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	113 395
Summa till stämmans förfogande	2 185 048

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 185 048
-------------------------	------------------

OK
7

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 681 340	2 603 551
Summa rörelseintäkter		2 681 340	2 603 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 626 385	-1 622 322
Övriga externa kostnader	Not 4	-145 926	-142 329
Underhåll enligt plan	Not 5	-113 395	-10 352
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-140 376	-128 023
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 400	-257 400
Summa rörelsekostnader		-2 283 483	-2 160 426
Rörelseresultat		397 858	443 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 209	1 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 556	-62 775
Summa finansiella poster		-62 347	-60 877
Årets resultat		335 511	382 248

Tilläggsupplysning			
Årets resultat		335 511	382 248
Reservering till fond för yttre underhåll		-264 000	-201 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		113 395	10 352
Överföring till balanserat resultat		184 906	191 600

de
p

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 868 264	11 125 664
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 810	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 875 074	11 125 664

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

10 875 574	11 126 164
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 867
Avräkningskonto HSB		928 487	1 391 787
Övriga kortfristiga fordringar		2 905	2 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 100	72 608
Summa kortfristiga fordringar		1 005 492	1 471 546

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0

Kassa

		815	1 383
Summa kassa och bank		815	1 383

Summa omsättningstillgångar

2 006 307	1 472 929
------------------	------------------

Summa tillgångar

12 881 881	12 599 093
-------------------	-------------------

OK
NY

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	739 030	739 030
Fond för yttre underhåll	3 017 209	2 866 604
Summa bundet eget kapital	3 756 239	3 605 634

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 849 537	1 617 894
Årets resultat	335 511	382 248
Summa fritt eget kapital	2 185 048	2 000 142

Summa eget kapital

Not 13 **5 941 286** **5 605 776**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 764 144
Summa långfristiga skulder		0	1 764 144

Kortfristiga skulder

*Skulder till kreditinstitut		6 221 389	4 672 245
Medlemmarnas inre fond	Not 15	121 161	135 771
Leverantörsskulder		186 309	4 380
Aktuell skatteskuld	Not 16	28 517	29 886
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 993	1 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	381 226	385 065
Summa kortfristiga skulder		6 940 595	5 229 173

Summa skulder

6 940 595 **6 993 317**

Summa eget kapital och skulder

12 881 881 **12 599 093**

AM
4

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,47 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 676 840	2 598 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 250	4 651
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	250	0
		2 681 340	2 603 551
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-10 361	-2 343
	El	-54 281	-40 269
	Uppvärmning	-656 728	-683 329
	Vatten	-196 720	-187 998
	Renhållning	-63 463	-42 682
	TV, bredband, iptelefoni	-117 085	-117 078
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-125 575	-153 943
	Försäkringar	-42 856	-34 958
	Fastighetsskatt	-358 522	-358 522
	Övriga driftskostnader	-794	-1 200
		-1 626 385	-1 622 322
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 679	-9 321
	Förvaltningskostnader	-91 155	-86 737
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 386	-5 116
	Föreningsverksamhet	-6 727	-6 665
	Kontorsutrustning och -material	-1 597	-697
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 186	-5 772
	Medlemsavgifter HSB	-19 897	-19 535
	Stämman och styrelse	-4 299	-8 486
		-145 926	-142 329
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-113 395	-10 352
		-113 395	-10 352
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-60 200	-52 250
	Vicevärdsarvode	-47 376	-45 798
	Övriga arvoden	-4 830	-4 818
	Revisionsarvode	-3 864	-3 864
	Sociala avgifter	-24 106	-21 293
		-140 376	-128 023
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-251 382	-251 382
	Markanläggningar	-6 018	-6 018
	Summa avskrivningar	-257 400	-257 400

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 058 835	17 058 835			
	Ingående anskaffningsvärde mark	223 503	223 503			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 251	180 251			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 462 589	17 462 589			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 258 996	-6 007 614			
	Årets avskrivningar byggnader	-251 382	-251 382			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-77 929	-71 911			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-6 018	-6 018			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 594 325	-6 336 925			
	Utgående bokfört värde	10 868 264	11 125 664			
	Bokförda värden byggnader	10 548 457	10 799 839			
	Bokförda värden mark	223 503	223 503			
	Bokförda värden markanläggningar	96 304	102 322			
	Fastighetsbeteckning: Skogslyckan 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1963	25 671 000	22 132 000	47 803 000	47 803 000
			25 671 000	22 132 000	47 803 000	47 803 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering	6 810	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	6 810	0

Arbetet med relining kommer påbörjas under mars 2021 och beräknas vara klar under 2021. Totalkostnad har beräknats till ca 4 000 000 kr.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	43 229	42 856
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	600	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	29 896	29 752
	Upplupna ränteintäkter	375	0
		74 100	72 608

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
	Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	1 000 000	0
				1 000 000	0

Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	739 030	0	2 866 604	1 617 894	382 248
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	382 248	-382 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			264 000	-264 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-113 395	113 395	
Årets Resultat					335 511
Belopp vid årets utgång	739 030	0	3 017 209	1 849 537	335 511

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,32%	2021-06-01	1 764 144	20 000
Stadshypotek AB	2021-06-29	0,95%	2021-06-29	1 968 750	62 500
Stadshypotek AB	2021-09-02	0,90%	2021-09-02	1 984 375	62 500
Stadshypotek AB	2021-10-30	0,75%	2021-10-30	504 120	70 000
				6 221 389	215 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	860 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 146 389
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 625 000	9 625 000
varav i eget förvar	-1 100 000	-1 100 000
Summa ställda säkerheter	8 525 000	8 525 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	135 771	136 532
Uttag	-14 610	-761
	121 161	135 771

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	28 517	29 886
	28 517	29 886

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 200	1 158
Arbetsgivaravgifter	693	668
Övriga kortfristiga skulder	100	0
	1 993	1 826

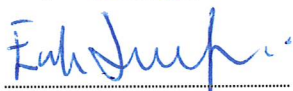
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	45 194	43 994
Upplupna sociala avgifter	14 200	13 823
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 280	99 783
Upplupna räntekostnader	4 049	3 855
Upplupen revision	9 500	9 321
Förutbetalda årsavgifter och hyror	215 003	214 289
	381 226	385 065

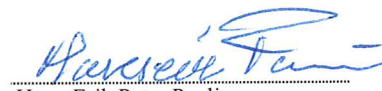
0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

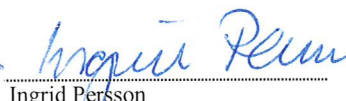
Växjö 23/3 2021


Erik Lundgren


Göran Sengoltz


Hans-Erik Peter Paulin


Hilda Citron


Ingrid Persson


Mauno Jokinen

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13


Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogslyckan i Växjö för 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PK

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogslyckan i Växjö för 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 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 13/4 2021



Tommy Mårnsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Renate Broder
Av föreningen vald revisor