



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Spetsamossen i Växjö  
Org nr 769601-1084

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Spetsamossen 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 1996 på fastigheten Kräftan 11 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Västra Esplanaden 32-36 (jämna nr).

#### Föreningens vision

Brf Spetsamossen är en centralt belägen bostadsrättsförening med 76 lägenheter. Föreningen strävar efter en fortsatt god ekonomi, välskötta byggnader och planteringar. Brf Spetsamossen vill vara en bostadsrättsförening som präglas av ett innovativt och hållbart boende, trygghet, öppenhet och ett gemensamt arbete för framtiden för alla medlemmar och boende. (Beslutad av styrelsen 2018).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 juli 2019.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26. 7 medlemmar var närvarande och ytterligare 19 deltog genom poströstning.

Extra föreningsstämma hölls den 7 oktober 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 22. 5 medlemmar var närvarande och ytterligare 17 deltog genom poströstning. På stämman valdes ny ordförande samt genomfördes fyllnadsval av ledamot för tiden fram till föreningsstämman 2022. DH



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Spetsamossen i Växjö  
Org nr 769601-1084

## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Marit Wedérus, ordförande  
Catarina Batur, vice ordförande  
Perarne Petersson, sekreterare  
Tommy Nilsson  
Johanna Loeb  
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Marit Wedérus, ordförande  
Catarina Batur, vice ordförande  
Perarne Petersson, sekreterare  
Tommy Nilsson  
Johanna Loeb  
Nils Petersson  
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Catarina Batur, ordförande  
Johanna Loeb, vice ordförande  
Perarne Petersson, sekreterare  
Tommy Nilsson  
Nils Petersson  
Andreas Liljenrud  
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Catarina Batur, Perarne Petersson och Tommy Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Marit Wedérus, Tommy Nilsson, Perarne Petersson och Martina Blomqvist Zampi, två i förening. Fr o m augusti 2020 har Catarina Batur ersatt Marit Wedérus som firmatecknare.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Johanna Loeb.

## Revisorer

Revisorer har varit Louise Ljungryd med Irmelin Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Spetsamossen i Växjö  
Org nr 769601-1084

### Fullmäktige

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

Vid föreningsstämman uppdrogs åt styrelsen att utse fullmäktige i HSB Sydost. Styrelsen har därefter utsett Catarina Batur som ledamot med Johanna Loeb som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Bernhard Hjelmer (ordförande) och Gunilla Roselius.

### Förvaltning

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

Föreningen har avtal om fastighetsförvaltare från HSB Sydost.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det tre bostadshus. Samtliga 23 lägenheter på Västra Esplanaden 32 ägs av HSB Fastigheter i Karlskrona AB och hyrs ut för olika former av vårdboenden.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	9	
2 rum	48	
3 rum	12	
4 rum	<u>7</u>	
Lägenheter bostadsrätt	76	4 518
Lokaler bostadsrätt	2	82
Garage	21	
P-platser	28	
Besöksparkeringar	3	

### 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. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har 3 gemensamma tvättstugor.



### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2011	Byte till energi- och vattenbesparande tvättmaskiner
2012	Partiell ommålning av entréplanen
2016	Bygga av carport med 5 platser
2017	Byte av spiskåpor i samtliga lägenheter
2018	Byte av lås vid huvudentréer
2018	Byte till digitalt bokningssystem av tvättstugorna
2018	Obligatorisk energideklaration
2020	OVK
2020	Åtgärder i fläktsystemet p.g.a. brister som framkommit vid OVK
2020	Byte av golvmattor samt helmålning av föreningens tvättstugor. Byte till golvklinkers samt helmålning i rullstolstvätt.
2020	Invändig målning av Miljöhuset samt byte till led-belysning i Miljöhuset.
2020	Infravärmare i förråd byts mot luftvärmepump.

### Miljöfrämjande åtgärder

Sedan 2011 har föreningen energi- och vattensnåla tvättmaskiner i de gemensamma tvättstugorna. Tvätt- och sköljmedel doseras automatiskt för att undvika överdosering. Föreningen tillämpar källsortering av hushållsavfall och ordnar gemensam bortforsling av grovsopor en gång per år. Belysningen i Miljöhuset har under året bytts mot led-armaturer och i en förråds- och garagelänga har energislukande infravärmare bytts ut mot luftvärmepump. Tre belysningsstolpar har avlägsnats då de endast gav belysning åt en grannfastighet. Föreningen har anlitat HSB Fastighetservice AB för att under 2021 byta styrsystemet för fjärrvärme och för montering av frånluftsvärmepump i en av föreningens byggnader varigenom den uppvärmda frånluften kan "återanvändas" och minska behovet av fjärrvärme.

*M*



## Övrigt

Föreningen har en hemsida, [www.hsb.se/sydost/brf/spetsamossen](http://www.hsb.se/sydost/brf/spetsamossen).

Styrelsen beslutade 2018 om en vision för föreningen. Visionen finns presenterad på årsberättelsens första sida och ska vara en bas för styrelsens planering. Under 2019 genomfördes enkätundersökningar bland föreningens medlemmar i syfte att få en bild av hur man ser på styrelsens arbete, ute- och inomhusmiljö, trygghet, gemenskap och möjlighet till engagemang. Den idéinventering som gjordes genom enkäterna har resulterat i att arbetet med en gemensam grillplats inletts. Tyvärr medförde corona-epidemin att arbetet fick avbrytas och skjutas på framtiden. Vidare har en uppförskning av Miljöhuset genomförts under december 2020. Även detta har skett efter idé från enkätsvar.

Skriftlig information till medlemmarna har distribuerats vid 8 tillfällen under 2020.

Informationsbladet finns också tillgängligt på Mitt HSB. Styrelsen använder inte hemsidan för att kommunicera med medlemmarna utan den information som finns där är främst riktad till personer utanför föreningen.

## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	562,6	586,2	601,5	631,6	680
Omräkning till normalår i MWh	641	642,2	648,8	665,8	734
Värmekostnad kr/kvm	92,7	92	96	95	98
Lokal- och bostadsytan är 4 600 kvm					
El i MWh	80,2	82,8	92,5	90,6	92,4
Vatten i kbm	5 230	4 718	4 935	4 895	4 168
Kubikmeter per lägenhet	68,8	62,1	65	64	55

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

I slutet av 2019 och början av 2020 genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, vilket ledde till en del underhållsarbeten i ventilationssystemet. I de gemensamma tvättstugorna byttes de gamla plastmattorna mot nya samt målades väggar och tak. I 32:ans rullstolstvätt byttes plastmattan mot ett mer slitstarkt klinkergolv. Även här målades väggar och tak. Som följd av påpekanden i energideklarationen byttes infravärmarna i förråds- och garagebyggnaden ut mot luftvärmepump. Miljöhuset har också varit föremål för genomgripande uppförskning; väggar och tak har målats och golvet har behandlats för att binda damm. Samtidigt har den gamla belysningen bytts ut mot led-armatur.

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 11 maj 2020 av Mattias Tuneskog, förvaltare HSB, Nicklas Persson, fastighetsskötare HSB, samt Tommy Nilsson och Perarne Petersson från styrelsen. Information om besiktningen: Utöver beslut om vissa smärre åtgärder i utemiljön ledde besiktningen till en rad justeringar av underhållsplanen.

### Studie- och fritidsverksamhet

Året har karaktäriserats av den pågående covid-19 pandemin. Påbudet om att i alla sammanhang hålla avstånd har bland annat medfört att föreningens medlemsaktiviteter varit mycket begränsade. Den 26 januari genomfördes dock ett studiebesök vid bygget av Växjös nya stations- och kommunhus (13 deltagare), den 10 mars gästade 10 medlemmar restaurang Winenine för vinprovning och den 15 september deltog 7 medlemmar i en Annorlunda stadsvandring med Åskar Lilja. Därefter har alla medlemsaktiviteter upphört på grund av den tilltagande smittriskan.

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrat under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 717,86 kr/kvm inkl värme och vatten.

### Medlemsinformation

Av föreningens 78 bostadsrätter har under året 7 lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 73. Anledningen till att medlemsantalet oftast inte är samma som antalet bostadsrätter är att HSB Fastigheter i Karlskrona AB äger flera bostadsrätter och att fler 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. Även om en medlem äger flera bostadsrätter, har medlemmen bara en röst.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 551	3 550	3 447	3 626	3 791
Resultat efter finansiella poster (tkr)	311	560	384	301	778
Balansomslutning (tkr)	34 307	34 898	35 063	35 205	36 129
Eget kapital (tkr)	18 748	18 437	17 876	17 492	17 191
Soliditet (%)	54,6	52,8	51,0	49,7	47,6
Taxeringsvärde (tkr)	63 574	63 574	47 454	47 454	47 454
-varav byggnad (tkr)	47 016	47 016	36 830	36 830	36 830
Likviditet (%)	41	150	28	116	117
Justerad likviditet (%) #	170	120			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	718	718	718	756	795
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	660	660	660	695	770
Total låneskuld (tkr)	14 928	15 681	16 424	17 139	18 155
Låneskuld (kr/kvm*)	3 245	3 471	3 635	3 794	4 018
Underhållsfond (tkr)	4 359	4 432	4 204	4 048	4 081
Avskrivning (kr/kvm*)	148	151	151	148	148
Räntekostnader (kr/kvm*)	46	49	63	71	101
Räntekänslighet (%)	4,6	4,8	5,0	4,9	5,0

34



\*Bostadsrättsyta

#### **Definitioner av nyckeltalen:**

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

*Justerad Likviditet* = För lån med slutbetalningsdatum 2021 tas endast beräknad amortering 2021 med som kortfristig skuld.

*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**

Föreningens ekonomi är stabil och belåningen låg.

Den energideklaration som gjordes 2018 innehöll ett antal förslag och rekommendationer för energieffektiviseringar. Något av detta har genomförts under 2020 och under 2021 ska styrsystemet för fjärrvärmens uppdateras. Flödet av varmvatten till radiatorerna ska styras av innetemperaturen istället för av utetemperaturen. Dessutom planeras att frånluftsvärmepump ska installeras i det hus (34:an) där undercentralen finns för att värmen i husets frånluft ska kunna "återanvändas" och minska förbrukningen av fjärrvärme i alla tre husen. Även om det rör sig om ganska omfattande investeringar gör styrelsen bedömningen att de inte ska behöva medföra avgiftshöjning och styrelsen har beslutat att avgifterna 2021 ska vara oförändrade. Från och med 2021 höjs däremot hyrorna för P-platser, garage och carport till en nivå som ungefär motsvarar prisnivån som gällde när föreningen startade 1996.

Det pågår diskussion om att ansluta samtliga lägenheter till gemensamt bredbandsabonnemang. Om föreningsstämman beslutar att sådant abonnemang ska tecknas kommer det sannolikt medföra en viss höjning av månadsavgiften för att täcka abonnemangskostnaden. Höjningen kommer i så fall att vara lägre än den månadsavgift som medlemmar idag betalar för bredband med normal hastighet.

Om inget oförutsett inträffar bör årsavgiften i övrigt kunna vara oförändrad under ytterligare något eller några år. Ett lån ska konverteras under 2021 men den räntehöjning som kan förväntas torde bli marginell.

### **Budget 2021**

Budgeten visar överskott med 41 700 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 312 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 227 000 kr.

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Byte av styrsystem för fjärrvärme. Byte av termostater på radiatorer.
2021	Installation av frånluftsvärmepump i 34:an.

AM



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Spetsamossen i Växjö  
Org nr 769601-1084

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 943 985	0	4 431 506	5 500 930	560 494
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	560 494	-560 494
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			228 000	-228 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-300 716	300 716	
Årets resultat					311 123
Belopp vid årets utgång	7 943 985	0	4 358 790	6 134 139	311 123

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	6 061 423,64
Årets resultat	311 122,84
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-228 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	300 716,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 445 262,48</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 445 262,48
-------------------------	--------------

OK



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 551 413	3 549 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 301	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 559 714</b>	<b>3 549 778</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 605 542	-1 578 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 938	-350 009
Underhåll enligt plan	Not 6	-300 716	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-112 283	-159 799
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-682 811	-682 810
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 043 290</b>	<b>-2 771 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>516 424</b>	<b>778 312</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 909	2 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 210	-220 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 301</b>	<b>-217 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>311 123</b>	<b>560 494</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	311 123	560 494
Reservering till fond för yttre underhåll	-228 000	-228 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	300 716	0
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>383 839</b>	<b>332 494</b>

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	31 920 986	32 602 341
Inventarier och installationer	Not 10	0	1 456
Pågående nyanläggningar	Not 11	30 056	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 951 042</b>	<b>32 603 797</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

**31 951 542**      **32 604 297**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 180 973	1 417 926
Övriga kortfristiga fordringar		301	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 493	75 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 255 768</b>	<b>1 493 950</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 100 000	800 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 100 000</b>	<b>800 000</b>

### Summa omsättningstillgångar

**2 355 768**      **2 293 950**

### Summa tillgångar

**34 307 310**      **34 898 247**

14

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	7 943 985	7 943 985
Fond för yttre underhåll	4 358 790	4 431 506
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 302 775</b>	<b>12 375 491</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 134 140	5 500 930
Årets resultat	311 123	560 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 445 262</b>	<b>6 061 423</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **18 748 037** **18 436 914**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 769 671	14 928 391
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 769 671</b>	<b>14 928 391</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 158 720	752 452
Leverantörsskulder		195 613	138 359
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 769	9 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	424 500	632 223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 789 601</b>	<b>1 532 942</b>

### Summa skulder

**15 559 272** **16 461 333**

### Summa eget kapital och skulder

**34 307 310** **34 898 247**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	311 123	560 494
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	682 811	682 810
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>993 934</u>	<u>1 243 304</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 230	-16 790
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-149 608	18 124
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>845 555</u>	<u>1 244 638</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-30 056	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-30 056</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-752 452	-743 176
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-752 452</u>	<u>-743 176</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>63 047</b>	<b>501 462</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 217 926</b>	<b>1 716 464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 280 973</b>	<b>2 217 926</b>

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

## 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 1,41% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 336 771 kr (3 336 771 kr).

M



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	3 243 288	3 243 288
	Årsavgifter lokaler	54 140	54 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	132 000	128 300
	Hysesintäkt övrigt	1 600	1 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	111 621	110 470
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 745	10 213
	Övriga fakturerade kostnader	0	700
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19	1 467
		<b>3 551 413</b>	<b>3 549 778</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	8 301	0
		<b>8 301</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-135 764	-168 941
	El	-144 800	-153 950
	Uppvärmning	-426 270	-424 276
	Vatten	-220 384	-211 384
	Renhållning	-102 961	-102 692
	Bevakningskostnader	-3 125	0
	TV, bredband, iptelefoni	-42 519	-42 506
	Obligatoriska besiktningar	-9 900	-5 743
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 147	-13 539
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-275 614	-264 587
	Försäkringar	-38 004	-30 657
	Fastighetsskatt	-126 344	-122 392
	Övriga driftskostnader	-61 710	-38 181
		<b>-1 605 542</b>	<b>-1 578 849</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 588	-9 412
	Förvaltningskostnader	-234 850	-222 100
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 405	-9 717
	Föreningsverksamhet	-32 871	-31 544
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 758
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 750	-15 388
	Konsulter	0	-4 625
	Förbrukningsinventarier	-3 199	-2 000
	Medlemsavgifter HSB	-30 201	-29 647
	Stämma och styrelse	-5 075	-23 819
		<b>-341 938</b>	<b>-350 009</b>



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll tvättstuga	-157 141	0
Underhåll gemensamma utrymmen (rullstolsrummet och miljörum)	-60 731	0
Underhåll ventilation (i samband med OVK besiktning)	-51 334	0
Underhåll övrigt (dagvattenledning)	-31 510	0
	<u>-300 716</u>	<u>0</u>

<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-78 500	-88 450
Löner för anställda	-5 300	-1 400
Vicevärdsarvode	0	-27 085
Övriga arvoden	-4 000	-10 100
Övriga personalkostnader	-291	-1 100
Revisionsarvode	-2 600	-2 600
Sociala avgifter	-21 592	-28 704
Utbildning	0	-360
	<u>-112 283</u>	<u>-159 799</u>

<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-681 355	-681 355
Inventarier	-1 456	-1 455
Summa avskrivningar	<u>-682 811</u>	<u>-682 810</u>

24



Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2115			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		48 255 811	48 255 811		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 284 900	3 284 900		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>51 540 711</b>	<b>51 540 711</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-18 938 370	-18 257 015		
Årets avskrivningar byggnader		-681 355	-681 355		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-19 619 725</b>	<b>-18 938 370</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>31 920 986</b>	<b>32 602 341</b>		
Bokförda värden byggnader		28 636 086	29 317 441		
Bokförda värden mark		3 284 900	3 284 900		
<b>Fastighetsbeteckning: Kräftan 11</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1996	46 000 000	15 800 000	61 800 000	61 800 000
Lokaler	1996	1 016 000	758 000	1 774 000	1 774 000
		<b>47 016 000</b>	<b>16 558 000</b>	<b>63 574 000</b>	<b>63 574 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		96 455	96 455
Utgående anskaffningsvärden		96 455	96 455
Ingående avskrivningar		-94 999	-93 544
Årets avskrivningar		-1 456	-1 455
Utgående avskrivningar		-96 455	-94 999
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>0</b>	<b>1 456</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	0
Årets Investering (montering av frånluftsvärmepump)		30 056	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		<b>30 056</b>	<b>0</b>

Pågående investering avser montering av frånluftsvärmepump och planeras vara klart under hösten 2021 till en total kostnad av 1 500 000 kr.  
Nyttjande perioden är beräknad till 20 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring	43 597	38 004
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	4 300
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 632	10 629
Upplupna ränteintäkter	1 271	845
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 993	21 945
	<b>74 493</b>	<b>75 723</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	300 000	800 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01	500 000	0
			<b>1 100 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 15 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 943 985	0	4 431 506	5 500 930	560 494
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	560 494	-560 494
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			228 000	-228 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-300 716	300 716	
Årets Resultat					311 123
Belopp vid årets utgång	<b>7 943 985</b>	<b>0</b>	<b>4 358 790</b>	<b>6 134 139</b>	<b>311 123</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,44%	2024-01-30	4 592 028	150 000
Stadshypotek AB		1,10%	2021-07-30 *	4 556 268	150 000
Stadshypotek AB		1,47%	2022-03-01	1 951 037	252 452
Stadshypotek AB		1,59%	2023-10-30	3 829 058	200 000
				<b>14 928 391</b>	<b>752 452</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>9 769 671</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 009 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 166 131
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

\* Eftersom lånet formellt förfaller 2021 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	41 958 000	41 958 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 958 000</b>	<b>41 958 000</b>

OK

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	10 765	9 908
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	<u>10 769</u>	<u>9 908</u>

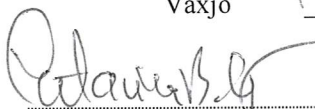
  

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	51 600	50 750
Upplupna sociala avgifter	16 213	13 464
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	83 025	77 769
Upplupna räntekostnader	27 396	28 677
Upplupen revision	9 500	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	236 766	450 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 179
	<u>424 500</u>	<u>632 223</u>

Växjö

17/3

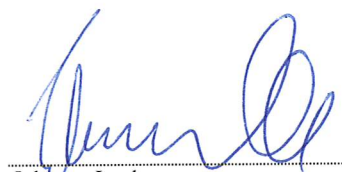
2021




Catarina Batur



Andreas Liljenrud



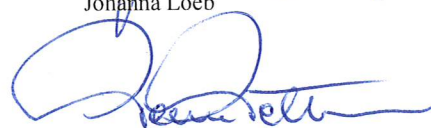
Johanna Loeb



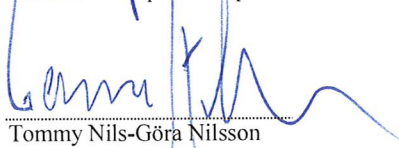
Martina Blomqvist Zampi



Nils Petersson

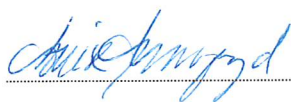


Perarne Petersson

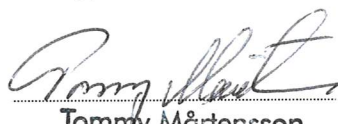


Tommy Nils-Göran Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-24



Louise Ljungryd  
Revisor vald av föreningsstämman



Tommy Mårtensson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spetsamossen i Växjö, org.nr. 769601-1084

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spetsamossen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 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.

## 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 Spetsamossen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

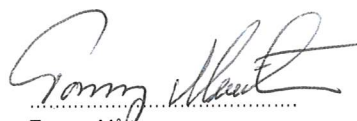
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Malmö den 24/3 2021



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Louise Ljungryd  
Av föreningen vald revisor