ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sjöbol i Växjö
Org nr 729500-5214
Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01 – 2016-12-31
Föreningens 46:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2016

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 1973-74 på fastigheten Rosenroten 1 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fyllerydsvägen 42, 44, 46, 48 och Åkervägen 11, 13, 15, 17.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 september 2015.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2016. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 36.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter:
Birgitta Hultberg, ordförande
Karin Dahl, vice ordförande
Jens Linder, sekreterare
Margareta Malmkvist
Ole Rasmussen
Magnus Schön
Georgios Aslanlis
Cecilia Krantz, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter:
Birgitta Hultberg, ordförande
Karin Dahl, vice ordförande
Jens Linder, sekreterare
Alexander Westman
Ole Rasmussen
Victor Adelgren
Iréne Ramnér
Jörgen Abrahamsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Karin Dahl, Jens Linder, Ole Rasmussen och Iréne Ramnér

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Birgitta Hultberg, Karin Dahl och Alexander Westman, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Anna Svensson (f d vicevärd)

Revisorer

Revisorer har varit Åke Gustafsson med Stig Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes ordföranden och vice ordföranden med styrelsen som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anki Häll (ordförande) och Roland Gustavsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsservice.
Jerry Sunesson var vicevärd t o m den 31 juli 2016, därefter har Roland Gustavsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det åtta bostadshus 28 trapphus. Fastighetens areal är 37 104 kvm.

	antal	yta
1 rum	16	
2 rum	56	
3 rum	56	
Lägenheter bostadsrätt	128	8 820
Garage	45	
P-platser under tak	30	
P-platser utan tak	59	
Besöksparkeringar	11	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum, tvättstugor, bastu, samlingslokal, kontor, städcentral, hobbyrum som används som bibliotek, möbelförråd samt diverse förråd.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1999	Carportar (12 p-platser)
2001	Byte av låssystem
2003	Installation av fjärrvärme
2004-05	Carportar (18 p-platser)
2005	Byte till mjukstängande blandare
2008	Energideklaration
2008	Radonmätning
2008	Ombyggnad innergårdar
2008-10	Byte av 45 garageportar
2009	Installation av individuell elmätning
2012	Fönsterbyte
2013	Nya motorvärmaruttag (styrning genom pc eller mobil)
2013	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2014	Anläggning för sortering av matavfall m m
2016	Balkongmålning, även vit fasad mellan balkonger
2016	Nya armaturer utomhus och i trapphus, byte till LED-belysning

Miljöfrämjande åtgärder

Sortering av matavfall sker i föreningen. Vi har även bytt armaturer utomhus och i trapphus till LED-belysning.

Övrigt

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

		2016	2015	2014	2013	2012
Fjärrvärmeförbrukning i MWh		1 290	1 236	1 208	1 318	1 418
Omräkning till normalår i MWh	1)	1 338	1 334	1 397	1 348	1 427
Värmekostnad kr/kvm		101,27	94,36	92,51	99,32	104,46
Lokal- och bostadsytan är 8 820 kvm						
El i MWh		327	345	363	374,4	385,8
Vatten i kbm		8 492	8 108	8 757	8 773	8 775
Kubikmeter per lägenhet		66	63	68	69	69

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 och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Målning av balkonger.
- Byte till LED-belysning i trapphus och utomhus

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 30 mars 2016 av Jerry Sunesson, Magnus Schön, Birgitta Hultberg samt Olivia Thim, HSB Sydost.
Information från besiktningen: Entrédörrar, stora problem, justeringsbehov. Även kortvarig förbättring vid justering och förändringar vid värmeväxlingar. Planer på utbyte av hela partiet under 2017-2018. För övrigt god status och framflyttande av vissa åtgärder.

Studie och fritidsverksamhet

Utbildning "Ny i styrelsen", 2 deltagare, HSB .
Ekonomiutbildning för hela styrelsen 2 timmar, HSB.
Årsstämma A-Ö, 2 deltagare, HSB
HSB Sydosts årsstämma 2 personer
Höstkonterens, 2 personer
Valborgsfirande. Boklåda i föreningens "bibliotek" 4 ggr per termin, föreningen bjuder på kaffe med tilltugg, ca 20 deltagare per gång. Sopplunch i föreningens lokaler, arrangör ABF. Studiecirkel i ABF:s regi. Studieorganisatören, Anna Svensson, ansvarar för "biblioteker", byter ut och tillför nya böcker efter tillgång.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2016. För januari 2016 lämnades årsavgiftsrabatt med 75% av månadsavgiften Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2017.

2017-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 539,60 kr/kvm inkl värme och vatten. Bostadsrättshavarna betalar för elförbrukningen i efterskott till Brf Sjöbol sedan 2010.

Återbäring från HSB Sydost

Bostadsrättsföreningen har fått 4% återbäring från HSB Sydost på köpta tjänster under 2015. Återbäringen har använts till köpta förvaltningstjänster under 2016.

Medlemsinformation

Av föreningens 128 bostadsrätter har under året 18 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 146 (148). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning (tkr)	5 021	5 297	5 332	5 334	5 295
Resultat efter finansiella poster	-106	833	758	-423	123
Balansomslutning (tkr)	21 096	21 816	21 759	21 617	22 465
Eget kapital (tkr)	7 962	8 068	7 235	6 477	6 900
Soliditet (%)	37,7	37,0	33,3	30,0	31,0
Taxeringsvärde (tkr)	62 098	52 874	52 874	52 874	47 916
-varav byggnad (tkr)	47 547	41 550	41 550	41 550	37 765
Likviditet (%)	249	320	202	150	150
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	540	540	540	540	532
Total låneskuld (tkr)	11 900	12 828	13 195	13 608	14 023
Låneskuld (kr/kvm*)	1 349	1 454	1 496	1 543	1 590
Underhållsfond (tkr)	4 531	5 106	4 838	5 223	5 295
Avskrivning (kr/kvm*)	65	67	69	86	134
Räntekostnader (kr/kvm*)	31	38	47	52	49

*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.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2017

Budgeten visar ett överskott med 4 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 172 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 338 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2017-18	Takbyte
2017-18	Nya entrépartier,
	därefter lägenhetsdörrar och postboxar
2018	OVK med rengöring

Stambyte inom en 5-årsperiod.

Förändringar i eget kapital

	2016	**2015**
Belopp vid årets ingång	8 067 906	7 235 278
Erlagda insatser/upplåtelseavgifter	0	0
Årets resultat	-106 078	832 628
Belopp vid årets utgång	**7 961 828**	**8 067 906**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 15.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 387 276,60
Årets resultat	-106 078,43
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-206 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	780 704,00
Summa till stämmans förfogande	**2 855 902,17**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	**2 885 902,17**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 021 069	5 297 433
Summa rörelseintäkter		**5 021 069**	**5 297 433**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 903 247	-2 711 230
Övriga externa kostnader	Not 4	-396 234	-386 061
Underhåll enligt plan	Not 5	-780 704	-7 493
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-207 962	-444 260
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-575 920	-588 726
Summa rörelsekostnader		**-4 864 066**	**-4 137 770**
Rörelseresultat		**157 003**	**1 159 663**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 440	10 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 521	-336 041
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-1 750
Summa finansiella poster		**-263 081**	**-327 034**
Årets resultat		**-106 078**	**832 628**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-106 078	832 628
Reservering till fond för yttre underhåll	-206 000	-276 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	780 704	7 493
Överföring till balanserat resultat	**468 626**	**564 121**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 999 931	17 556 264
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 875	0
Inventarier och installationer	Not 11	84 609	104 196
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 086 415	17 660 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningtsillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**17 086 915**	**17 660 960**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	15 458
Kundfordringar		886	1 221
Avräkningskonto HSB Sydost		1 645 628	1 208 583
Övriga kortfristiga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	362 919	419 342
Summa kortfristiga fordringar		2 009 435	1 644 604
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortrtfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 500 000
Kassa		0	10 388
Summa Kassa och bank		0	10 388
Summa omsättningstillgångar		**4 009 435**	**4 154 992**
Summa tillgångar		**21 096 350**	**21 815 952**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		574 600	574 600
Fond för yttre underhåll		4 531 326	5 106 030
Summa bundet eget kapital		5 105 926	5 680 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 961 981	1 554 648
Årets resultat		-106 078	832 628
Summa fritt eget kapital		2 855 902	2 387 277
Summa eget kapital	Not 15	**7 961 828**	**8 067 907**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 522 731	12 450 123
Summa Långfristiga skulder		11 522 731	12 450 123
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		377 392	377 392
Medlemmarnas inre fond	Not 17	214 162	258 304
Leverantörsskulder		243 442	184 950
Aktuell skatteskuld	Not 18	15 789	11 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	3 825	5 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	757 180	460 499
Summa kortfristiga skulder		1 611 791	1 297 923
Summa skulder		**13 134 522**	**13 748 046**
Summa eget kapital och skulder		**21 096 350**	**21 815 952**

Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut. Not 21

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,84 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.
Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 023 431 kr (2 023 431 kr).

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	4 759 308	4 759 308
	Årsavgiftsrabatt	-295 994	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	230 236	227 120
	Hyresintäkt övrigt	1 000	2 700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	269 996	279 417
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 728	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 901	25 134
	Övriga fakturerade kostnader	15 686	1 443
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 207	2 311
		5 021 069	**5 297 433**

Not 3	Driftskostnader	
	Reparationer	-186 759	-260 998
	El	-387 436	-406 643
	Uppvärmning	-893 208	-832 276
	Vatten	-401 534	-394 068
	Renhållning	-138 075	-137 636
	TV, bredband, iptelefoni	-63 229	-88 004
	Obligatoriska besiktningar	-3 188	-3 000
	Serviceavtal	-24 850	-26 533
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-562 627	-304 842
	Försäkringar	-69 174	-81 672
	Fastighetsskatt	-171 284	-164 740
	Övriga driftskostnader	-1 883	-10 818
		-2 903 247	**-2 711 230**

Not 4	Övriga Externa kostnader	
	Externt revisionsarvode	-10 475	-10 200
	Förvaltningskostnader	-239 994	-237 214
	Andrahandsuthyrningsavg	-1 113	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 894	-24 701
	Föreningsverksamhet	-6 643	-13 894
	Kontorsutrustning och -material	-6 480	-5 409
	Kontorskostn tel, datakom, porto	-19 852	-24 560
	Konsulter	-10 463	-11 336
	Förbrukningsinventarier	-2 341	-4 492
	Medlemsavgifter HSB	-43 321	-41 696
	Stämma och styrelse	-10 475	-7 433
	Kundförluster m m	-17 183	-5 126
		-396 234	**-386 061**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-413 125	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-302 250	0
	Underhåll garage och bilplatser	-65 329	-7 493
		-780 704	**-7 493**

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-77 700	-75 800
	Löner för anställda	-23 355	-221 248
	Vicevärdsarvode	-63 331	-45 590
	Övriga arvoden	0	-2 000
	Övriga personalkostnader	-2 689	-3 635
	Revisionsarvode	-4 000	-3 500
	Sociala avgifter	-35 287	-91 487
	Utbildning	-1 600	-1 000
		-207 962	**-444 260**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader enligt plan	-434 143	-434 143
	Markanläggningar	-122 190	-129 740
	Installationer	-10 837	-10 837
	Maskiner och inventarier	-8 750	-14 006
		-575 920	**-588 726**

Not 8	Övriga finansiella poster		
	Ändring av pantbrev	**0**	**-1 750**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092.		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	23 612 476	23 612 476
Ingående Anskaffningsvärde mark	677 500	677 500
Ingående Anskaffningsvärde markanläggningar	2 464 810	2 464 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 754 786**	**26 754 786**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 150 852	-7 716 709
Årets avskrivningar byggnader	-434 143	-434 143
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 047 670	-917 930
Årets avskrivningar markanläggningar	-122 190	-129 740
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 754 855**	**-9 198 522**
Utgående bokfört värde	**16 999 931**	**17 556 264**
Bokförda värden byggnader	15 027 481	15 461 624
Bokförda värden mark	677 500	677 500
Bokförda värden markanläggningar	1 294 950	1 417 140

Fastighetsbeteckning: **Rosenroten 1**

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1973	47 000 000	14 200 000	61 200 000	52 000 000
Lokaler	1973	547 000	351 000	898 000	874 000
		47 547 000	**14 551 000**	**62 098 000**	**52 874 000**

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	1 875	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 875**	**0**

Pågående nyanläggningar avser utredning av entréparti.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	580 806	593 228
Årets försäljning, utrangering	0	-12 422
Utgående anskaffningsvärden	580 806	580 806
Ingående avskrivningar	-476 610	-464 189
Årets avskrivningar	-19 587	-24 843
Årets försäljning, utrangering	0	12 422
Utgående avskrivningar	-496 197	-476 610
Utgående bokfört värde	**84 609**	**104 196**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

allabrf.se

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB Sydost	500	500
	500	**500**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	89 157	88 170
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	11 300
Förutbetald kabel-TV o bredband	11 516	22 001
Förutbetald administration	57 863	56 070
Förutbetald fastighetsskötsel	47 431	84 170
Upplupen intäkt el, värme, vatten	135 670	137 638
Upplupna ränteintäkter	2 500	2 688
Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	18 783	17 305
	362 919	**419 342**

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Löptid	Ränta		
Placering HSB 6 mån	2016-09-01 - 2017-02-28	0,60%	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	2016-12-01 - 2017-02-28	0,60%	1 000 000	1 500 000
			2 000 000	**2 500 000**

Not 15 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	574 600	0	5 106 030	1 554 648	832 628
Resultatdisposition enligt-stämmobeslut			0	832 628	-832 628
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			206 000	-206 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-780 704	780 704	
Årets Resultat					-106 078
Belopp vid årets utgång	**574 600**	**0**	**4 531 326**	**2 961 981**	**-106 078**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	2019-03-28	3,16%	2019-03-28	1 392 400	50 000
Stadshypotek AB	2018-01-30	3,04%	2018-01-30	1 869 908	61 140
Stadshypotek AB	2017-03-30	2,47%	2017-03-30	2 654 057	71 252
Stadshypotek AB	2020-03-01	1,73%	2020-03-01	1 548 750	40 000
Stadshypotek AB	2018-06-01	1,12%	2018-06-01	2 662 500	75 000
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,52%	2021-04-30	1 772 508	80 000
				11 900 123	**377 392**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**11 522 731**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 509 568
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 013 163
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 316 000	14 316 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 316 000	14 316 000

allabrf.se

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	258 304	261 253
Uttag	-44 142	-2 949
	214 162	**258 304**

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	13 994	11 297
Slutskatteskuld föregående år	1 795	0
	15 789	**11 297**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 971	3 296
Arbetsgivaravgifter	1 410	1 740
Övriga kortfristiga skulder	444	444
	3 825	**5 480**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	62 000	60 420
Upplupna sociala avgifter	19 480	24 238
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	167 557	148 904
Upplupna räntekostnader	18 038	14 263
Upplupen revision	10 475	10 200
Upplupen reparation och underhåll	1 800	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	470 294	190 546
Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	7 536	11 928
	757 180	**460 499**

övriga noter

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

AC

Styrelsen har beslutat att ta in offerter till takbytet, som är planerat till 2017-2018.

Växjö 3/4 2017

Birgitta Hultberg

Jörgen Abrahamsson

Jens Linder

Victor Adelgren

Irene Ramner

Ole Rasmussen

Alexander Westman

Karin Dahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017-04-24

Gustafsson, Åke
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöbol i Växjö, org.nr. 729500–5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöbol i Växjö för år 2016.

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 2016 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöbol i Växjö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 24/04-2017

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åke Gustavsson
Av föreningen vald revisor