



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Södra Bol i Växjö



HSB – där möjligheterna bor

NÅGRA EKONOMISKA BEGREPP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse och är ett komplement till resultat- och balansräkning. Den ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ska innehålla upplysningar om vissa förhållanden som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat och som inte lämnas på någon annan plats i årsredovisningen samt händelser som är av väsentlig betydelse för föreningen. Även styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust ska framgå av förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättning till och disponering av underhållsfond ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till underhållsfond.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid ett visst tillfälle, vanligtvis sista dagen på räkenskapsåret. Den består av tillgångar och hur dessa finansierats (eget kapital och skulder). Anläggnings- och omsättningstillgångar redovisas som tillgångar. Som skulder redovisas föreningens fastighetslån och övriga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Andra anläggningstillgångar är maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

KASSA OCH BANK

Likvida medel i kontanter och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt underhållsfond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens underhållsfond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll och reparationer av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, exempelvis leverantörsskulder och nästa års amortering.

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till medlemmarnas inre fond. Den sammanlagda behållningen för medlemmarnas inre fond redovisas som skuld i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

De säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för exempelvis erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning. En ansvarsförbindelse kan vara en borgensförbindelse eller annat avtalsenligt åtagande, såsom föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder.

SOLIDITET

Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inklusive föreningens underhållsfond. Det vill säga hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som långsiktig betalningsförmåga. Ju högre soliditet föreningen har, desto längre kommer den att överleva även om den går med förlust. Soliditeten påverkas av föreningens lönsamhet och finansiering.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Södra Bol i Växjö
Org nr 729500-1585

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Södra Bol i Växjö

Org nr 729500-1585

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 58:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2017

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 byggdes år 1960 på fastigheten Norrtull 10 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skolgatan 4 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 december 2011.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Södra Bol i Växjö
Org nr 729500-1585

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Rolf Åberg, ordförande
Ann-Marie Vråmo, vice ordförande
Jan Löfgren
Daniel Svensson
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Lena Nilsson
Anders Nordmark
Anders Mårtensson

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

Ordinarie ledamöter: Rolf Åberg, ordförande
Ann-Marie Vråmo, vice ordförande
Jan Löfgren
Daniel Svensson
Ronnie Nyhlén, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Lena Nilsson
Anders Mårtensson
Johan Betinge

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Rolf Åberg och Daniel Svensson samt suppleanterna Lena Nilsson och Anders Mårtensson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bengt Hytter, Rolf Åberg, Ann-Marie Vråmo och Jan Löfgren, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Jörgen Olsson med Chunhua Wang som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Rolf Åberg med Ann-Marie Vråmo som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabet Åberg (ordförande), Siri Eriksson och Daniel Rönn.

Förvaltning

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

Under året har Bengt Hytter varit vicevärd.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Södra Bol i Växjö
Org nr 729500-1585

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 400 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	
2 rum	1	
3 rum	6	
4 rum	<u>6</u>	
Lägenheter bostadsrätt	19	1 315
Lokaler hyresrätt	1	96,5
Garage	9	
P-platser	13	

Försäkringar

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

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är självdrag, samt individuella egna monterade köksfläktar.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Renovering av tak, ”ny takbeläggning”.
2001	Installation av porttelefon samt asfaltering av garageinfart.
2002	Byte av kallvattenledningsstam i källaren. Byte av värmeväxlare. Rengöring och målning av stödmurar och staket.
2003	Byte av tidrelä till belysning i trapphus och källare. Byte av ytterdörr till källare, klinkerbeläggning av golv i allmänna utrymmen och källare.
2004	Byte av hänggrännor på östra sidan.
2005	Byte till 3-glas isolerrutor vid balkonger på 3- och 4-rumslägenheterna.
2005	Renoverat och byggt nya balkonger till samtliga lägenheter.
2006	Renovering av lokal för uthyrning.
2008	Ramp för barnvagn och rullstol till galleri.
2008	Förändring av utemiljön; byggnation av uteplats med grill och ny plantering på tomtens framsida.
2008	Energideklaration.
2010	Stambyte genom relining.
2011	Renovering av tak och takfönster i lägenhet nr 19.
2012	Målning av tvättstuga samt byte av tvättmaskiner och torktumlare.
2012	Renovering av trapphus med bl a byte av lägenhetsdörrar och låssystem.
2015-16	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Miljöfrämjande åtgärder

Fastigheten har låg värme- och vattenförbrukning bl a för att ett kontinuerligt miljöarbete bedrivs. Ledbelysning i trapphus och källargång. Styrelsen förväntar sig att de boende medverkar till en god boendemiljö.



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2017	2016	2015	2014	2013
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	165,4	169,1	160,2	154,1	171,7
Omräkning till normalår i Mwh 1)	174,4	175,4	173,0	178,3	175,2
Värmekostnad kr/kvm	86,6	91,71	86,12	82,38	85,84
Lokal- och bostadsytan är 1 490 kvm					
El i Mwh	10,3	10,0	11,0	10,2	10,1
Vatten i kbm	1 229	1 253	1 202	1 140	1 166
Kubikmeter per bostadsrätt	65	66	63	60	61

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 efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 5 april 2017 av styrelsen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,5 % i januari 2017. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad under 2018.

2018-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 552,00 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 19 bostadsrätter har under året 3 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29 (30). 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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	828	801	804	800	802
Resultat efter finansiella poster (tkr)	119	161	140	191	130
Balansomslutning (tkr)	2 607	2 424	2 379	2 350	2 305
Eget kapital (tkr)	1 198	1 080	919	779	587
Soliditet (%)	46	44,5	38,6	33,1	25,4
Taxeringsvärde (tkr)	11 806	11 806	9 490	9 490	9 490
-varav byggnad (tkr)	8 681	8 681	6 894	6 894	6 894
Likviditet (%)	343	358	316	226	180
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	552	538	538	538	538
Total låneskuld (tkr)	1 084	1 089	1 194	1 326	1 433
Låneskuld (kr/kvm*)	824	828	908	1 008	1 090
Underhållsfond (tkr)	566	485	372	248	50
Avskrivning (kr/kvm*)	24	24	24	24	42
Räntekostnader (kr/kvm*)	10	12	19	33	41
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*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 2018

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 123 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 29 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Fönsterbyte. 



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 700	0	485 464	378 515	160 851
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				160 851	-160 851
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			117 000	-117 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 625	36 625	
Årets resultat					118 879
Belopp vid årets utgång	54 700	0	565 839	458 992	118 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	539 366,69
Årets resultat	118 878,72
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-117 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	36 625,00
Summa till stämmans förfogande	577 870,41

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	577 870,41
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	828 139	801 299
Summa rörelseintäkter		828 139	801 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-440 800	-439 750
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 196	-95 834
Underhåll enligt plan	Not 5	-36 625	-10 535
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 920	-50 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-31 023	-31 023
Summa rörelsekostnader		-697 564	-627 235
Rörelseresultat		130 575	174 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 167	2 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 863	-15 648
Summa finansiella poster		-11 696	-13 213
Årets resultat		118 879	160 851

Tilläggsupplysning

Årets resultat		118 879	160 851
Reservering till fond för yttre underhåll		-117 000	-124 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		36 625	10 535
Överföring till balanserat resultat		38 504	47 386



**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	1 458 320	1 489 343
Pågående nyanläggningar	Not 9	15 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 473 920	1 489 343

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**1 474 420** **1 489 843****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	443
Avräkningskonto HSB		1 091 890	501 412
Övriga kortfristiga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 331	31 722
Summa kortfristiga fordringar		1 131 221	533 579

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	400 000
Summa kortfristiga placeringar		0	400 000

Kassa

		1 000	1 000
Summa kassa och bank		1 000	1 000

Summa omsättningstillgångar**1 132 221** **934 579****Summa tillgångar****2 606 641** **2 424 422**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 700	54 700
Fond för yttre underhåll	565 839	485 464
Summa bundet eget kapital	620 539	540 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	458 992	378 515
Årets resultat	118 879	160 851
Summa fritt eget kapital	577 870	539 367

Summa eget kapital

Not 13 **1 198 409** **1 079 531**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 078 325	1 083 705
Summa långfristiga skulder	1 078 325	1 083 705

Not 14

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 380	5 380
Medlemmarnas inre fond	131 437	111 710
Leverantörsskulder	59 814	28 583
Aktuell skatteskuld	2 646	2 363
Övriga kortfristiga skulder	497	436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 133	112 714
Summa kortfristiga skulder	329 907	261 187

Not 15

Not 16

Not 17

Not 18

Summa skulder

1 408 232 **1 344 892**

Summa eget kapital och skulder

2 606 641 **2 424 422**





Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

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 1,19% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 315 kronor per lägenhet 2017.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 687 kronor per lägenhet 2017.

För bostäder byggda 2007-2011 betalas halv fastighetsavgift 2017.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	725 892	708 168
	Hysesintäkt lokaler	61 200	61 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 716	46 020
	Årsavgift konsumtionsavgift el	720	360
	Avsatt till inre fond	-19 727	-19 723
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 032	5 093
	Övriga fakturerade kostnader	0	180
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokallhavare	10 305	1
		<u>828 139</u>	<u>801 299</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 119	-32 060
	El	-19 225	-19 257
	Uppvärmning	-129 033	-129 446
	Vatten	-52 117	-52 692
	Renhållning	-32 179	-31 994
	TV, bredband, iptelefoni	-21 378	-20 964
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 125
	Serviceavtal	-24 619	-24 421
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-50 248	-88 223
	Försäkringar	-10 277	-8 036
	Fastighetsskatt	-29 475	-28 582
	Övriga driftskostnader	-1 730	-950
		<u>-441 400</u>	<u>-439 750</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-7 825	-7 500
	Förvaltningskostnader	-96 689	-55 028
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 480	-5 535
	Föreningsverksamhet	-928	0
	Kontorsutrustning och -material	-524	-534
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 741	-3 223
	Förbrukningsinventarier	-758	-100
	Medlemsavgifter HSB	-10 611	-10 486
	Stämma och styrelse	-4 640	-5 934
	Arrende, hyra, leasing	0	-7 494
		<u>-131 196</u>	<u>-95 834</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-21 625	-10 120
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-275
	Underhåll mark och utemiljö	-15 000	-140
		<u>-36 625</u>	<u>-10 535</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-30 950	-25 350
	Vicevärdsarvode	-13 500	-12 333
	Övriga personalkostnader	-4 502	-4 944
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-7 968	-6 465
		<u>-57 920</u>	<u>-50 093</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-31 023	-31 023
		<u>-31 023</u>	<u>-31 023</u>

Not 8 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden
 Ingående anskaffningsvärde byggnader 2 693 120 2 693 120
 Ingående anskaffningsvärde mark 78 500 78 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 2 771 620 2 771 620

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Ingående avskrivningar byggnader -1 282 277 -1 251 254
 Årets avskrivningar byggnader -31 023 -31 023
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 313 300 -1 282 277

Utgående bokfört värde 1 458 320 1 489 343

Bokförda värden byggnader 1 379 820 1 410 843
 Bokförda värden mark 78 500 78 500

Fastighetsbeteckning: Norrtull 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	8 400 000	2 957 000	11 357 000	11 357 000
Lokaler	1961	281 000	168 000	449 000	449 000
		8 681 000	3 125 000	11 806 000	11 806 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering (utredning, förfrågningsunderlag och anbudsförfrågan fönsterbyte) 15 600 0
 Utgående värde pågående nyanläggningar 15 600 0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500
500 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring 10 568 10 277
 Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning 2 400 0
 Förutbetalda kabel-TV och bredband 5 420 5 371
 Förutbetalda administration 0 13 941
 Upplupen intäkt el, värme, vatten 0 500
 Upplupna ränteintäkter 0 1 633
 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 20 943 0
39 331 31 722





Not 12	Kortfristiga placeringar	Löptid	Räntesats		
	Placering HSB 3 mån			0	400 000
				0	400 000

Not 13	Eget kapital				
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	54 700	0	485 464	378 515	160 851
			0	160 851	-160 851
			117 000	-117 000	
			-36 625	36 625	
					118 879
	54 700	0	565 839	458 992	118 879

Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB		1,24%	2018-03-30	383 705	5 380
	Stadshypotek AB		1,15%	2019-04-30	700 000	0
					1 083 705	5 380
						1 078 325
						1,18%
						21 520
						1 056 805
						Nej
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckning				1 622 500	1 622 500
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				1 622 500	1 622 500

Not 15	Medlemmarnas inre fond	
	Ingående värde	111 710
	Avsättning	19 727
	Uttag	0
		131 437
		111 522
		19 723
		-19 535
		111 710

Not 16	Aktuell skatteskuld	
	Årets beräknade skatteskuld	2 646
	Slutskatteskuld föregående år	0
		2 646
		2 362
		1
		2 363

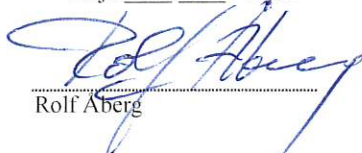
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	
	Personalens källskatt	412
	Arbetsgivaravgifter	85
		497
		362
		74
		436



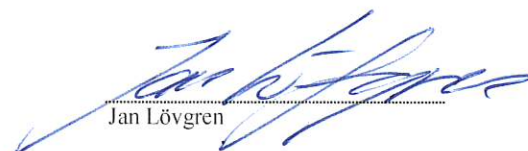
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	25 000	21 500
Upplupna sociala avgifter	7 855	6 755
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	18 879	19 970
Upplupna räntekostnader	671	671
Upplupen revision	7 825	7 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	66 956	55 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 947	1 000
	130 133	112 714

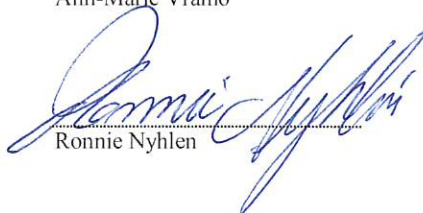
Växjö ^{11/4} / 2018


Rolf Åberg

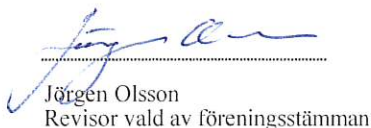

Ann-Marie Vråmo


Jan Lövgren


Daniel Svensson


Ronnie Nyhlen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018- ^{04/20}


Jörgen Olsson
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Södra Bol i Växjö, org.nr. 729500-1585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södra Bol i Växjö för år 2017.

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 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Södra Bol i Växjö för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

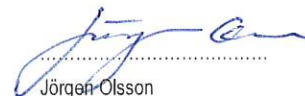
Växjö den 20 / 4 2018



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jörgen Olsson

Av föreningen vald revisor