



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Kungsgården i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

## 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 1983-1984 på fastigheten Kungsgården 1, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Paradvägen 1-45 (udda nr) och Slottsbrovägen 2-78 (jämna nr).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 september 2015.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 44. Vid stämman togs det första beslutet (av två) om att anta nya stadgar.



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Uno Persson, ordförande  
Fredrik Ahlqvist, sekreterare  
Karin Persson  
Thomas Johansson  
Rusmir Ganic  
Christopher Söderlund  
Andreas Eriksson, utsedd av HSB Sydost (t o m 2018-01-24)  
Gustav Andersen, utsedd av HSB Sydost (fr o m 2018-01-25)

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

*Ordinarie ledamöter:* Uno Persson, ordförande  
Thomas Johansson, vice ordförande  
Karin Persson, sekreterare  
Peter Nilsson  
Rusmir Ganic  
Anette Larsson  
Gustav Andersen, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Thomas Johansson, Karin Persson och Peter Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Uno Persson, Karin Persson och Thomas Johansson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

## Revisorer

Revisorer har varit Klas Qvarnström med Thomas Ahnström som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Uno Persson och Karin Persson med Thomas Johansson som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Olsson (ordförande), Monica Gustavsson och Sofia Fagerberg.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.  
Fastighetsskötseln har utförts av egen personal och HSB Sydost fastighetsförvaltning AB.  
Trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har föreningen köpt förvaltartjänst av HSB Sydost.



### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns 11 terrasshus (108 lägenheter) och 10 radhuslängor (50 lägenheter). Fastighetens areal är 45 820 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	35	
3 rum	66	
4 rum	<u>57</u>	
Lägenheter bostadsrätt	158	13 173
Garage	127	
Besöksparkeringar	66	

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, tre st tvättstugor, övernattningsrum och bastu.

Vid infarten Slottsbrovägen finns biltvätt och bilreparationsplatta och vid infarten Paradvägen finns snickar/målarbod och rum för cykelreparationer.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 2012 som även gäller 2019.

### Uppvärmning och ventilation

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

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

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Installation av bredband.
2009	Energideklaration.
2009	Ny fjärrvärme- och varmvattencentral.
2009	Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter.
2013	Byte av garageportar.
2014	Byte av till-/frånluftsaggregat.
2015	Byte till sensorstyrd LED-belysning i samtliga trapphus.
2016	Byte av portvakter i flerfamiljshusen.
2016	Målning av samtliga öppna balkonger, fönster och tak.
2017	Byte av ytterbelysning på förråd och garagebyggnader till LED-belysning.
2017	Vattenvarnare i radhusen.
2018	OVK.
2018	Rengöring, försegling och målning av samtliga tak med tegelpannor/betongpannor.

### Miljöfrämjande åtgärder

- Källsortering av hushållssopor och matavfall.
- Kompostering av trädgårdsavfall.

### Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: [www.hsb.se/sydost/kungsgarden](http://www.hsb.se/sydost/kungsgarden)



## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 578	1 640	1 624	1 603	1 600
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 702	1 729	1 683	1 730	1 851
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 13 173 kvm	84	83	82	78	79
El i MWh	138	134	162	173	185
Vatten i kbm	15 834	16 183	13 726	17 011	16 901
Kubikmeter per bostadsrätt	100	102	87	108	107

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

- OVK.
- Upprustning av samtliga sex lekplatser.
- Justering av fönstergångjärn, ca 200 st.
- Rengöring, försegling och målning av samtliga tak med tegelpannor/betongpannor för att förlänga kommande åtgärder i 10 år.

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 23 augusti 2018 av Uno Persson, Thomas Johansson och Karin Persson, Peter Nilsson, Anette Larsson och Gustav Andersen.

Information om besiktningen: Byte av träpanel förrådsbyggnader. Reparation av entrétak på ett av radhusen. Krackelerande tegelstenar. Målning 2019 på en del förråd och garagebyggnader.

### Studie- och fritidsverksamhet

- Städdagar 28 april och 13 oktober.
- Medlemsmöten 14 mars och 5 december.
- Boulespel två dagar i veckan under tiden maj – oktober.
- Föreningen har under året firat 35 år med jubileumsfestligheter den 10 augusti. Ca 100 personer hörsammade inbjudan och bjöds på förtäring och underhållning.

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte ändra årsavgiften per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår årsavgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 595 kr/kvm inkl värme och vatten.





## Medlemsinformation

Av föreningens 158 bostadsrätter har under året 6 (9) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 218 (222). 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	8 269	8 260	8 271	8 279	8 012
Resultat efter finansiella poster	-501	463	-59	-175	-431
Balansomslutning (tkr)	64 246	66 996	67 847	70 077	71 160
Eget kapital (tkr)	11 994	12 494	12 031	12 090	12 265
Soliditet (%)	18,7	18,6	17,5	17	17
Taxeringsvärde (tkr)	112 848	95 748	95 748	90 119	91 219
-varav byggnad (tkr)	79 324	68 524	68 524	64 200	65 300
Likviditet (%)	23	119	108	122	140
Justerad likviditet (%)	106				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	595	595	595	595	575
Total låneskuld (tkr)	50 547	52 231	53 940	55 568	56 696
Låneskuld (kr/kvm*)	3 837	3 965	4 095	4 218	4 304
Underhållsfond (tkr)	1 538	2 763	3 106	3 618	4 172
Avskrivning (kr/kvm*)	129	128	129	126	126
Räntekostnader (kr/kvm*)	50	62	86	114	141
Räntekänslighet (%)	6,4	6,7	6,9		

\*Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

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

*Justerad likviditet* innebär att endast beräknad amortering 2019 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

*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%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2019

Budgeten visar ett överskott med 230 000 kr p g a låga räntekostnader. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 472 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 867 000 kr.

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

År	Åtgärd
2019	Energideklaration
2019	Reparation av krackelerande tegelstenar.
2019	Målning av ett antal garage och förrådsbyggnader.
2019-2021	Byte av hissar i höghusen under en 3 årsperiod. En hiss kommer att bytas under 2019.
2020	Byte av takpapp och plåtarbeten på flerfamiljshusen.
2021	Nya entrédörrar till lägenheter och radhus.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 621 999	0	2 763 225	5 645 641	463 344
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				463 344	-463 344
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			472 000	-472 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 676 775	1 696 775	
Årets resultat					-500 690
Belopp vid årets utgång	<b>3 621 999</b>	<b>0</b>	<b>1 558 450</b>	<b>7 333 760</b>	<b>-500 690</b>

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	6 108 984,77
Årets resultat	-500 690,45
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-472 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 696 775,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 833 069,32</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	<b>6 833 069,32</b>
-------------------------	---------------------

## RESULTATRÄKNING

2018-01-01  
2018-12-31

2017-01-01  
2017-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	8 268 624	8 260 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 976	62 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 272 600</b>	<b>8 322 221</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 729 765	-3 549 453
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 982	-587 273
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 696 775	-839 971
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-421 663	-373 335
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 702 817	-1 690 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 117 002</b>	<b>-7 040 387</b>

### Rörelseresultat

**155 598**      **1 281 834**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 500	3 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 788	-822 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-656 288</b>	<b>-818 490</b>

### Årets resultat

**-500 690**      **463 344**

## Tilläggsupplysning

Årets resultat		-500 690	463 344
Reservering till fond för yttre underhåll		-472 000	-497 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 696 775	839 971
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>724 085</b>	<b>806 315</b>

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	60 586 304	62 276 660
Inventarier och installationer	Not 10	49 840	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 636 144</b>	<b>62 276 660</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**60 636 644**      **62 277 160**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 276	270
Kundfordringar		0	200
Avräkningskonto HSB		1 378 613	3 006 617
Övriga kortfristiga fordringar		502	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	228 093	211 284
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 609 484</b>	<b>3 218 870</b>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**3 609 484**      **4 718 870**

#### Summa tillgångar

**64 246 128**      **66 996 030**



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 621 999	3 621 999
Fond för yttre underhåll		1 538 450	2 763 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 160 449</b>	<b>6 385 224</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 333 760	5 645 641
Årets resultat		-500 690	463 344
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 833 069</b>	<b>6 108 985</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **11 993 518** **12 494 209**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 267 890	50 521 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 267 890</b>	<b>50 521 984</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 279 094	1 709 016
Medlemmarnas inre fond	Not 16	334 172	358 415
Leverantörsskulder		492 546	752 473
Aktuell skatteskuld	Not 17	59 051	34 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	12 991	11 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	806 866	1 114 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 984 720</b>	<b>3 979 837</b>

### Summa skulder

**52 252 610** **54 501 821**

### Summa eget kapital och skulder

**64 246 128** **66 996 030**






## 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 2,11 % 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 inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 7 812 kronor per lägenhet 2018.

### 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 41 399 984 kr.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	7 842 696	7 842 696
	Hysesintäkt garage och bilplatser	395 772	393 664
	Hysesintäkt övrigt	14 350	1 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 674
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 246	18 592
	Övriga fakturerade kostnader	560	560
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	435
		<b>8 268 624</b>	<b>8 260 221</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	3 976	62 000
		<b>3 976</b>	<b>62 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-518 475	-657 674
	El	-221 578	-205 877
	Uppvärmning	-1 109 084	-1 096 793
	Vatten	-596 689	-594 078
	Renhållning	-171 993	-153 603
	TV, bredband, iptelefoni	-56 730	-56 737
	Obligatoriska besiktningar	-120 220	-4 735
	Serviceavtal	-26 300	-16 303
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 917	-34 557
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-204 457	-198 234
	Försäkringar	-108 897	-104 837
	Fastighetsskatt	-547 376	-416 750
	Övriga driftskostnader	-12 049	-9 275
		<b>-3 729 765</b>	<b>-3 549 453</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-13 188	-12 938
	Förvaltningskostnader	-390 598	-426 347
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 227	-19 701
	Föreningsverksamhet	-47 932	-12 398
	Kontorsutrustning och -material	-4 380	-478
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 896	-23 603
	Förbrukningsinventarier	-2 869	-25 207
	Medlemsavgifter HSB	-54 927	-53 006
	Stämma och styrelse	-14 965	-13 595
		<b>-565 982</b>	<b>-587 273</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-374 317
	Underhåll installationer	0	-397 750
	Underhåll huskropp utvändigt	-52 110	-67 904
	Underhåll tak	-1 628 531	0
	Underhåll mark och utemiljö	-16 134	0
		<b>-1 696 775</b>	<b>-839 971</b>



<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-101 809	-76 091
Löner för anställda	-216 817	-206 899
Övriga arvoden	-26 100	-26 100
Övriga personalkostnader	-852	-999
Revisionsarvode	-6 875	-7 288
Sociala avgifter	-66 410	-55 958
Utbildning	-2 800	0
	<u>-421 663</u>	<u>-373 335</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 665 989	-1 665 988
Markanläggningar	-24 367	-24 367
Inventarier	-12 461	0
	<u>-1 702 817</u>	<u>-1 690 355</u>



**Not 9 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 035 446	79 035 446
Ingående anskaffningsvärde mark	1 724 680	1 724 680
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	312 107	312 107
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 072 233</b>	<b>81 072 233</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-18 623 801	-16 957 813
Årets avskrivningar byggnader	-1 665 989	-1 665 988
Ingående avskrivningar markanläggningar	-171 772	-147 405
Årets avskrivningar markanläggningar	-24 367	-24 367
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 485 929</b>	<b>-18 795 573</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 586 304</b>	<b>62 276 660</b>
Bokförda värden byggnader	58 745 656	60 411 645
Bokförda värden mark	1 724 680	1 724 680
Bokförda värden markanläggningar	115 968	140 335

**Fastighetsbeteckning: Kungsgården 1**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	30 600 000	18 800 000	49 400 000	32 300 000
Bostäder hyreshus	1984	47 000 000	13 200 000	60 200 000	60 200 000
Lokaler	1984	1 724 000	1 524 000	3 248 000	3 248 000
		<b>79 324 000</b>	<b>33 524 000</b>	<b>112 848 000</b>	<b>95 748 000</b>

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	442 034	442 034
Årets investeringar	62 301	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>504 335</b>	<b>442 034</b>
Ingående avskrivningar	-442 034	-442 034
Årets avskrivningar	-12 461	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-454 495</b>	<b>-442 034</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 840</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	111 211	108 897
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 190	14 180
Upplupna ränteutgifter	2 375	625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 317	87 582
	<b>228 093</b>	<b>211 284</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2019-03-01	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-03-01	1 000 000	500 000
			<b>2 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 621 999	0	2 763 225	5 645 641	463 344
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	463 344	-463 344
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			472 000	-472 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 696 775	1 696 775	
Årets Resultat					-500 690
Belopp vid årets utgång	<b>3 621 999</b>	<b>0</b>	<b>1 538 450</b>	<b>7 333 760</b>	<b>-500 690</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2019-01-30	1,36%	2019-01-30	4 479 438 *	720 000
Stadshypotek AB	2019-06-01	1,05%	2019-06-01	8 904 872 *	94 232
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,31%	2021-10-30	7 518 429	250 000
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,49%	2022-01-30	8 649 015	94 784
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,51%	2022-10-30	8 750 000	250 000
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,60%	2023-10-30	12 245 230	300 000
				<b>50 546 984</b>	<b>1 709 016</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>36 267 890</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 836 064
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	42 001 904
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

\*Då lånen har slutbetalningsdag år 2019 räknas hela lånen som kortfristiga, trots att lånen kommer att förlängas.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	72 226 000	72 226 000
varav i eget förvar	0	0

**Summa ställda säkerheter**

<b>72 226 000</b>	<b>72 226 000</b>
-------------------	-------------------

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	358 415	373 648
Uttag	-24 243	-15 233
	<b>334 172</b>	<b>358 415</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	59 049	34 024
Slutskatteskuld föregående år	2	2
	<b>59 051</b>	<b>34 026</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	8 477	6 965
Arbetsgivaravgifter	4 514	4 794
	<b>12 991</b>	<b>11 759</b>


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	93 676	87 951
Upplupna sociala avgifter	26 887	24 459
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	173 481	169 665
Upplupna räntekostnader	95 306	125 225
Upplupen revision	13 188	12 863
Upplupen fastighetsförvaltning	2 475	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	397 106	692 967
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 747	1 019
	<b>806 866</b>	<b>1 114 149</b>


Växjö <sup>26.3</sup> 2019

  
Uno Persson

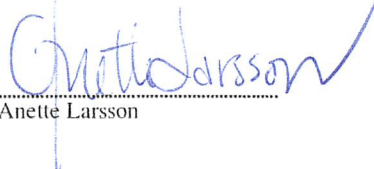
  
Gustav Andersen

  
Karin Persson

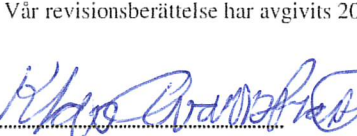
  
Peter Nilsson

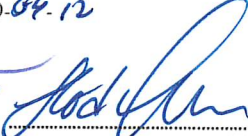
  
Rusmir Ganic

  
Thomas Johansson

  
Anette Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-<sup>04-12</sup>

  
Klas Qvarnström  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Hoda Fakhr  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsgården i Växjö, org.nr. 716403-7587

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsgården i Växjö för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kungsgården i Växjö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 12/4 2019



**Hoda Fakhro**  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



**Klas Qvarnström**  
Av föreningen vald revisor