



# ÅRSREDOVISNING 2018

## HSB Bostadsrättsförening Hovs by 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 2012 på fastigheten Börjhem 7 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Vingavägen 7 A-K och 9 A-Q. Den 5-åriga nyproduktionsgarantin upphörde formellt den 29 augusti 2017. Garantin på värmeanläggningen gäller fortfarande, tills vidare. Förlängd garantitid på 2 år (till augusti 2019) gäller för funktion dagvattenhantering samt funktion ventilationsaggregaten i utbyte av motorer till FTX-aggregaten. Som ett led för trygghetsskapande åtgärder i området och boendet har föreningen under året anslutit sig till Grannsamverkan. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 augusti 2017. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 15.

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

*Ordinarie ledamöter:* Carita Schönbaum, ordförande  
Jörgen Karlsson, vice ordförande  
Camilla Elmdahl, sekreterare  
Eva-Marie Magnusson  
Charlotta Carlsdotter-Ekberg  
Gustav Andersen, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Carita Schönbaum, ordförande  
Jörgen Karlsson, vice ordförande  
Camilla Elmdahl, sekreterare  
Eva-Marie Magnusson  
Charlotta Carlsdotter-Ekberg  
Peter Nordqvist, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jörgen Karlsson, Camilla Elmdahl och Charlotta Carlsdotter-Ekberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Carita Schönbaum, Camilla Elmdahl, Eva-Marie Magnusson och Jörgen Karlsson, två i förening. Studie- och fritidsorganisatör har varit Eva-Marie Magnusson.



Revisor har varit Jan Kellert vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost beslutade föreningsstämman att styrelsen inom sig utser fullmäktigeledamot och ersättare. Carita Schönbaum representerade föreningen på HSB Sydosts föreningsstämma på Växjö Teater. Valberedningen har bestått av Lars-Åke Egerbo (ordförande) och Kent Svangren.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. Under året har Lars Elmdahl och Camilla Elmdahl varit vicevärdar. Lars har skött den tekniska delen och Camilla har skött den administrativa delen.

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

## Fastighetsuppgifter

Fastighetens areal är 11 400 kvm.

	Antal	Yta
3 rum	7	
4 rum	21	
Bostäder bostadsrätt	28	2 446,5
Carport	28	
P-platser (för uthyrning)	6	
Besöksparkeringar	8	

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg som fortfarande gäller. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Förbrukning av värme, varm- och kallvatten i lägenheterna preliminärdebiteras i förskott. Avläsning och slutdebitering sker minst en gång om året. Lägenheterna har ett mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning, s.k. FTX-system.

## Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering av hushållsavfall samt sortering av matavfall. Lägenheterna har individuell mätning av värme, kall- och varmvatten. Samtliga lägenheter har snålspolande armaturer på alla tappställen. Elleveransen av fastighetsel är förnybar el från mindre producenter i Småland. Utvändigt belysning byts kontinuerligt till LED-belysning. Utredning pågår om installation av laddboxar för elbilar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten utfördes ommålning av föreningens fastighet. Samtliga fasader, underslag och skärmväggar på bostadshus, lägenhetsförråd, undercentral, miljöhus och carportar målades om. Tack vare föredömligt samarbete med alla boende blev entreprenaden klar i rätt tid och vi kunde slutbesiktiga målningen den 17 oktober. Även trälektdjuren på lekplatsen fick en grundlig genomgång och målades sedan om i sina ursprungliga färger.

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 16 april 2018 av styrelsen.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hovs By i Växjö  
Org nr 769613-0603

Större underhåll, investeringar, OVK energideklaration m m:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2018	Ommålning av samtliga fasader

## Studie- och fritidsverksamhet

Efter beslut att gå med i Grannsamverkan deltog Eva-Marie Magnusson, Lars Elmdahl och Carita Schönbaum på uppstartsmöte hos Polisen i februari. Våra årliga städdagar genomfördes den 3 maj och 24 september. Det var god uppslutning och på höstarbetskvällen gjordes ett grundligt arbete med att försöka få liv i gräsmattorna efter sommarens torra. Stort tack för allas engagemang! Vi avslutade båda kvällarna med korv- och hamburgergrillning. Den 1 september anordnade HSB en ordförande- och sekreterarkurs som Camilla och Carita deltog på. Carita besökte fastighetsmässan på konserthuset den 4 oktober och deltog på HSBs medlemsevent den 23 oktober då bland annat Länsförsäkringar Kronoberg informerade om försäkringslösningar och gav goda råd. Årets aktiviteter avslutades med adventsmys på gården den 24 november. Vi hissade upp belysningen i flaggstången, gick tipsrunda och drack värmande glögg.

## Årsavgifter

Årsavgiften har under 2018 varit oförändrad. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 600 kr/kvm exkl. värme och vatten.

## Medlemsinformation

Av föreningens 28 bostadsrätter har under året 4 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44 (46). 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.

## Förväntad utveckling

Budget 2019 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 197 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 278 000 kr.

Följande större underhåll, investeringar, OVK m.m. planeras de närmaste åren:

- 2019: OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- 2020: Komplettering gräsytor och övrig markberedning.
- 2021: Underhåll ventilationsaggregatet (FTX).
- 2022: Underhåll ytterdörrar.

Styrelsens ambition är att ha en god och trygg boendemiljö och få en positiv värdeutveckling av husen. Det kan vi uppnå genom en sund ekonomi och att succesivt genomföra planerade underhållsåtgärder som håller husen och hela fastigheten i gott skick.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	254	258	259	258	254
Omräkning till normalår i MWh	274	272	268	279	294
Värmekostnad kr/kvm	76	76	78	74	72
<i>Bostadsytan är 2 446,5 kvm</i>					
Elförbrukning i MWh	10	11	11	11	11
Vatten i kbm totalt	1 836	2 041	1 997	2 008	1 700
Vatten i kbm per lägenhet	66	73	71	78	61
Nettoomsättning (tkr)	1 764	1 768	1 760	1 756	1 767
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-186	294	363	-44	-211
Balansomslutning (tkr)	63 322	63 868	64 032	63 942	64 298
Eget kapital (tkr)	41 776	41 962	41 668	41 305	41 349
Soliditet (%)	66	66	65	64	64
Taxeringsvärde (tkr)	30 583	22 085	22 085	22 085	21 133
-varav byggnad (tkr)	21 819	15 449	15 449	15 449	15 253
Likviditet (%)	193	312	275	184	180
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	585	585	585	585	585
Total låneskuld (tkr)	20 885	21 572	22 060	22 360	22 477
Låneskuld (kr/kvm*)	8 537	8 818	9 017	9 139	9 187
Underhållsfond (tkr)	682	894	672	502	308
Avskrivning (kr/kvm*)	212	210	210	210	210
Räntekostnader (kr/kvm*)	98	97	76	250	297
Räntekänslighet (%)	14,6	15,1	15,4	-	-

\* = Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

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

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Räntekänslighet* = Beskriver räntans påverkan på årsavgifterna och hur känslig föreningen är för ev. räntehöjningar.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 590 000	0	893 850	-816 314	294 085
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	294 085	-294 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			224 000	-224 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-435 901	435 901	
<b>Årets resultat</b>					<b>-185 717</b>
Belopp vid årets utgång	41 590 000	0	681 949	-310 328	-185 717



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hovs By i Växjö  
Org nr 769613-0603

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	-522 228,54
Årets resultat	-185 716,65
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad=Personalkostnad	8 148,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad=Extern kostnad	427 753,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-496 044,19</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>-496 044,19</b>
-------------------------	--------------------

### Underskott efter underhållsjustering

Årets resultat	-185 716,65
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad=Personalkostnad	8 148,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad=Extern kostnad	427 753,00
<b>Resultat efter underhållsjustering</b>	<b>26 184,35</b>



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 764 485	1 767 632
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 764 485</b>	<b>1 767 632</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 010 718	-545 534
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 792	-114 541
Personalkostnader och arvode	Not 5	-76 906	-62 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-517 989	-517 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 713 405</b>	<b>-1 240 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 080</b>	<b>526 760</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 639	4 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 436	-236 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 797</b>	<b>-232 675</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-185 717</b>	<b>294 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-185 717</b>	<b>294 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-185 717</b>	<b>294 085</b>

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	61 368 278	61 886 267
	<u>61 368 278</u>	<u>61 886 267</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>61 368 778</u>	<u>61 886 767</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	-1 448	602
--	--------	-----

Övriga fordringar

Not 9	1 408 111	1 141 550
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	46 897	38 955
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>1 453 561</u>	<u>1 181 106</u>
------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	500 000	800 000
--------	---------	---------

*Summa kortfristiga placeringar*

<u>500 000</u>	<u>800 000</u>
----------------	----------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 953 561</u>	<u>1 981 106</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>63 322 339</u>	<u>63 867 873</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	41 590 000	41 590 000
Fond för yttre underhåll	681 949	893 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>42 271 949</b>	<b>42 483 850</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-310 328	-816 314
Årets resultat	-185 717	294 085
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-496 044</b>	<b>-522 229</b>

**Summa eget kapital**Not 12 **41 775 905** **41 961 621****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 534 610	21 272 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 534 610</b>	<b>21 272 110</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	350 000	300 000
Leverantörsskulder	475 020	77 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 7 029	9 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 179 775	247 081
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 011 824</b>	<b>634 142</b>

**Summa skulder****21 546 434** **21 906 252****Summa eget kapital och skulder****63 322 339** **63 867 873**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-185 717	294 085
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	517 989	517 989
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>332 272</u>	<u>812 074</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 894	3 713
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	327 682	29 380
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>654 061</u>	<u>845 167</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-38 542
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-38 542</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-687 500	-487 500
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-687 500</u>	<u>-487 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-33 439</b>	<b>319 125</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 941 163</b>	<b>1 622 038</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 907 723</b>	<b>1 941 163</b>

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



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,84 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Föreningen är befriad från fastighetskatt för perioden 2013-2027.

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 (0 kr).



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 432 332	1 432 332
	Hysesintäkt garage och bilplatser	106 800	106 800
	Hysesintäkt övrigt	100	-300
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	54 557	58 707
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	163 538	149 723
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 372	7 379
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	786	12 991
		<b>1 764 485</b>	<b>1 767 632</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-27 051	-50 875
	El	-27 900	-23 502
	Uppvärmning	-185 375	-185 901
	Vatten	-73 506	-75 484
	Renhållning	-39 223	-34 156
	TV, bredband, iptelefoni	-33 636	-33 933
	Obligatoriska besiktningar	-10 729	0
	Serviceavtal	-15 449	-14 395
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-133 780	-89 532
	Försäkringar	-28 431	-27 751
	Periodiskt underhåll	-427 753	0
	Övriga driftskostnader	-7 885	-10 005
		<b>-1 010 718</b>	<b>-545 534</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-15 091	0
	Underhåll huskropp utvändigt (Fasadmålning)	-412 115	0
	Underhåll mark och utemiljö	-547	0
		<b>-427 753</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 139	-8 913
	Förvaltningskostnader	-65 494	-59 169
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 474	-7 388
	Föreningsverksamhet	-3 185	-1 305
	Kontorsutrustning och -material	-350	-442
	Förbrukningsinventarier	-4 250	-16 279
	Medlemsavgifter HSB	-13 847	-13 656
	Stämma och styrelse	-4 054	-7 390
		<b>-107 792</b>	<b>-114 541</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-32 800	-32 200
	Löner för anställda	-6 900	0
	Vicevärdsarvode	-14 804	-13 169
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Övriga personalkostnader	-266	-381
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-17 636	-14 558
	Utbildning	-2 000	0
	<b>Personalkostnad brutto</b>	<b>-76 906</b>	<b>-62 808</b>
	Avgår: Ianspråkstagande av underhållsfond - personalkostnad inkl.lönebikostnader	8 148	
	<b>Personalkostnad netto</b>	<b>-68 758</b>	
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-514 135	-514 135
	Markanläggningar	-3 854	-3 854
		<b>-517 989</b>	<b>-517 989</b>



Not 7 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		60 896 467	60 896 467		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 240 189	3 240 189		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		38 542	38 542		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>64 175 198</b>	<b>64 175 198</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 285 077	-1 770 942		
Årets avskrivningar byggnader		-514 135	-514 135		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-3 854	0		
Årets avskrivningar markanläggningar		-3 854	-3 854		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-2 806 920</b>	<b>-2 288 931</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>61 368 278</b>	<b>61 886 267</b>		
Bokförda värden byggnader		58 097 255	58 611 390		
Bokförda värden mark		3 240 189	3 240 189		
Bokförda värden markanläggningar		30 834	34 688		
<b>Fastighetsbeteckning: Börjhem 7</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	2012	21 819 000	8 764 000	30 583 000	22 085 000
		<b>21 819 000</b>	<b>8 764 000</b>	<b>30 583 000</b>	<b>22 085 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
				<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Avräkning HSB				1 407 723	1 141 163
Skattekonto				388	387
				<b>1 408 111</b>	<b>1 141 550</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalad försäkring				16 728	16 483
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning				3 000	1 300
Förutbetalad kabel-TV och bredband				8 743	8 409
Upplupen intäkt el, värme, vatten				18 176	11 163
Upplupna ränteintäkter				250	1 600
				<b>46 897</b>	<b>38 955</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 6 mån		0,60%	2019-06-01	500 000	800 000
				<b>500 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Not 12 Eget kapital</b>					
	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	41 590 000	0	893 850	-816 314	294 085
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	294 085	-294 085
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			224 000	-224 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-435 901	435 901	
Årets Resultat					-185 717
Belopp vid årets utgång	<b>41 590 000</b>	<b>0</b>	<b>681 949</b>	<b>-310 328</b>	<b>-185 717</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,20%	2019-09-18	6 883 558	200 000
SBAB		1,23%	2020-09-20	7 320 172	50 000
Stadshypotek AB		1,39%	2022-09-30	6 680 880	100 000
				<b>20 884 610</b>	<b>350 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>20 534 610</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 134 610
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	22 551 000	22 551 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 551 000</b>	<b>22 551 000</b>
Personalens källskatt	3 360	4 190
Arbetsgivaravgifter	3 519	4 388
Övriga kortfristiga skulder	150	677
	<b>7 029</b>	<b>9 255</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	3 360	4 190
Arbetsgivaravgifter	3 519	4 388
Övriga kortfristiga skulder	150	677
	<b>7 029</b>	<b>9 255</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden*	21 669	13 500
Upplupna sociala avgifter	6 808	4 242
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 435	27 021
Upplupna räntekostnader	19 089	12 485
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	47 010	32 310
Förutbetalda årsavgifter och hyror	42 475	138 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 151	9 687
	<b>179 775</b>	<b>247 081</b>

\* Del av periodiserat arvode avser vicevärdsarvode som tillhör 2018 men som ännu inte har utbetalats.

Växjö <sup>15/4</sup> 2019

Carita Schönbaum

Camilla Elmdahl

Charlotta Carlsdotter

Eva-Marie Magnusson

Jörgen Karlsson

Peter Nordqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-09-25

Jan Kellerth  
Revisor vald av föreningsstämman

Hoda Fakhro  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## 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 Hovs by 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 revisionsd 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 25 / 4 2019



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

Jän Kellerth  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovs by i Växjö, org.nr. 769613-0603

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovs by 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 och kassaflöde 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. Revisornernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.