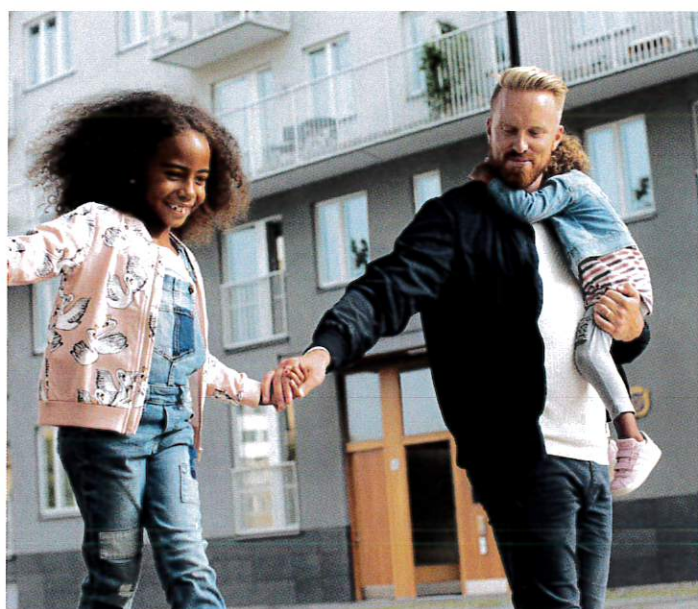




# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF BLÅSIPPAN



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Blåsippan i Aneby

Org. nr. 726500-0955

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01--2019-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Aneby.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheten Blåsippan 7 i Aneby som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Nygatan 10 A-D, Konserthusgatan 5 A-C och Torsgatan 1 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|          |             |     |    |   |     |       |                |
|----------|-------------|-----|----|---|-----|-------|----------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 24  | st | 1 | rok | 976   | m <sup>2</sup> |
|          |             | 33  | st | 2 | rok | 1 989 | m <sup>2</sup> |
|          |             | 30  | st | 3 | rok | 2 340 | m <sup>2</sup> |
|          |             | 87  | st |   |     | 5 305 | m <sup>2</sup> |
| Lokaler  | Garage      | 1   | st |   |     | 160   | m <sup>2</sup> |
|          |             | 37  |    |   |     |       |                |
|          |             | 15  | st |   |     |       |                |
|          |             | 53  | st |   |     | 160   | m <sup>2</sup> |
| Totalt   |             | 140 | st |   |     | 5 465 | m <sup>2</sup> |



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Stambyte Nygatan 10 A (2018).
- Markarbete innegården på Nygatan (2018).
- Ny vattenledning mellan hus A och B (2018).
- Föreningen har haft många vattenskador under året bl.a Nygatan 10 A och Torsgatan 1 B (2018).
- Stängt 11 st sopluckor (2018).
- Ny plåt på garage, samt sarg på tak Konserthusgatan 5 B (2018).
- Byte fläktar på taken (2018).
- Balkongrenovering (2017).
- Bytt 5 garageportar (2016).
- Nya garagetrösklar till samtliga garage (2016).

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte fläktar på taken
- Markarbeten/plattsättning
- Ny tvättmaskin B-hus

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 17 september 2019. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fönsterbyte
- Byte av termostatventiler
- Markarbeten/plattsättning

### **Aktiviteter**

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2019.

### **Ekonomi**

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 %.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 674 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar (föregående års antal 93) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Birgitta Isaksson | ordförande            |
| Staffan Olofsson  | sekreterare           |
| Irene Maikkula    | ledamot               |
| Kerstin Johansson | ledamot               |
| Yvonne Lifström   | ledamot               |
| Marie Fors        | ledamot               |
| Jan-Olof Persson  | ledamot utsedd av HSB |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Isaksson, Marie Fors, Yvonne Lifström och Kerstin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Birgitta Isaksson, Kerstin Johansson, Staffan Olofsson och Yvonne Lifström, två i förening.

Vicevärdar har varit Staffan Olofsson och Birgitta Isaksson.

Revisor har varit BoRevision, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Birgitta Isaksson med Staffan Olofsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

## Flerårsöversikt

|                                                 | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                            | 3 701  | 3 527  | 3 466  | 3 360  | 3 195  |
| Res. efter finansiella poster, tkr              | 508    | -95    | -1 458 | 641    | 364    |
| Soliditet, %                                    | 40     | 33     | 34     | 58     | 58     |
| Balansomslutning, tkr                           | 6 514  | 6 417  | 6 266  | 6 288  | 5 196  |
| Eget kapital, tkr                               | 2605   | 2 096  | 2 192  | 3 650  | 3 009  |
| Taxeringsvärde, tkr                             | 20 476 | 16 074 | 16 074 | 16 074 | 14 966 |
| - varav byggnad, tkr                            | 16 276 | 13 674 | 13 674 | 13 674 | 12 866 |
| Underhållsfond tkr                              | 1 736  | 1 443  | 2 907  | 2 273  | 1 95   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ m <sup>2</sup> | 648    | 648    | 635    | 617    | 587    |
| Långfristig Bankskuld kr/ m <sup>2</sup>        | 478    | 511    | 550    | 202    | 227    |
| Belåningsgrad, %                                | 13     | 18     | 19     | 7      |        |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>                | 14     | 10     | 9      | 5      | 8      |

## Förändring av eget kapital

|                                         | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 498 200  | 0              | 1 443 424     | 250 082             | -95 347        |
| Resultatdisp enl stämmoprotokoll-18     |          |                |               | -95 347             | 95 347         |
| Avsättning enl plan yttre underhåll -19 |          |                | 585 000       | -585 000            |                |
| Anspråk från yttre underhåll -19        |          |                | -292 250      | 292 250             |                |
| Årets resultat                          |          |                |               |                     | 508 427        |
| Belopp vid årets slut                   | 498 200  | 0              | 1 736 174     | -138 015            | 508 427        |

## Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer underhållsplanen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -138 015       |
| Årets resultat      | <u>508 427</u> |
|                     | 370 412        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                  |         |
|------------------|---------|
| Balanserad vinst | 370 412 |
|------------------|---------|

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 736 174 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB - där möjligheterna bör

Org Nr: 726500-0955

HSB brf Blåsippan i Aneby, 726500-0955

| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 3 701 500                        | 3 527 124                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 3 701 500                        | 3 527 124                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -2 390 508                       | -2 686 701                       |
| Periodiskt underhåll                                       | Not 3 | -292 250                         | -471 133                         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -47 050                          | -43 900                          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -168 375                         | -148 806                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -222 647                         | -220 076                         |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -3 120 831                       | -3 570 616                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>580 669</b>                   | <b>-43 492</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 1 455                            | 1 302                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -73 697                          | -53 157                          |
| Summa finansiella poster                                   |       | -72 242                          | -51 855                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>508 427</b>                   | <b>-95 347</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>508 427</b>                   | <b>-95 347</b>                   |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                                  |                                  |
| Årets resultat                                             |       | 508 427                          | -95 347                          |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -585 000                         | -625 000                         |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 292 250                          | 471 133                          |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>215 677</b>                   | <b>-249 214</b>                  |

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

4 944 262

4 815 406

Mark

72 750

72 750

5 017 012

4 888 156

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

20 500

500

20 500

Summa anläggningstillgångar

5 017 512

4 908 656

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

453

17 112

Avräkningskonto HSB Göta

1 412 864

1 265 037

Övriga fordringar

Not 9

2 318

3 485

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

52 866

200 122

1 468 501

1 485 757

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11

28 034

22 330

28 034

22 330

Summa omsättningstillgångar

1 496 535

1 508 087

**Summa tillgångar****6 514 047****6 416 743**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

498 200

498 200

Fond för yttre underhåll

1 736 174

1 443 424

2 234 374

1 941 624

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-138 015

250 082

Årets resultat

508 427

-95 347

370 413

154 735

Summa eget kapital

2 604 787

2 096 359

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 2 538 080

2 708 080

2 538 080

2 708 080

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 170 000

170 000

Leverantörsskulder

249 268

599 621

Skatteskulder

35 597

0

Fond för inre underhåll

495 966

464 255

Övriga skulder

Not 13 44 898

41 332

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 375 451

337 096

1 371 180

1 612 304

Summa skulder

3 909 260

4 320 384

**Summa eget kapital och skulder****6 514 047****6 416 743**

**Noter**

**2019-01-01  
2019-12-31**      **2018-01-01  
2018-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 1,67 |
| Ombyggnader                                   | 3,48 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 702 478 kr (2 812 495 kr).



## Noter

2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Uppskattningar och bedömningar****Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

| Not 1 | Nettoomsättning       |                  |                  |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter, bostäder | 3 436 284        | 3 436 284        |
|       | Hyrer                 | 162 120          | 154 927          |
|       | Elintäkter            | 914              | 1 828            |
|       | Övriga intäkter       | 215 692          | 49 233           |
|       | Bruttoomsättning      | 3 815 010        | 3 642 272        |
|       | Avgiftsbortfall       | -16 830          | -18 700          |
|       | Hysesbortfall         | -1 400           | -1 168           |
|       | Avsatt till inre fond | -95 280          | -95 280          |
|       |                       | <b>3 701 500</b> | <b>3 527 124</b> |

| Not 2 | Driftskostnader                  |                  |                  |
|-------|----------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel och lokavård   | 647 391          | 626 095          |
|       | Reparationer                     | 218 804          | 654 465          |
|       | El                               | 172 817          | 147 263          |
|       | Uppvärmning                      | 663 192          | 643 675          |
|       | Vatten                           | 324 274          | 303 616          |
|       | Sophämtning                      | 54 165           | 46 678           |
|       | Övriga avgifter                  | 42 625           | 35 785           |
|       | Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 61 960           | 48 740           |
|       | Förvaltningsarvoden              | 153 778          | 139 155          |
|       | Övriga driftskostnader           | 51 502           | 41 229           |
|       |                                  | <b>2 390 508</b> | <b>2 686 701</b> |

| Not 3 | Periodiskt underhåll                             |                |                |
|-------|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll | 292 250        | 471 133        |
|       |                                                  | <b>292 250</b> | <b>471 133</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader    |               |               |
|-------|-----------------------------|---------------|---------------|
|       | Extern revisor - BoRevision | 15 450        | 12 300        |
|       | Medlemsavgifter             | 31 600        | 31 600        |
|       |                             | <b>47 050</b> | <b>43 900</b> |

| Not 5 | Personalkostnader och arvoden                        |                |                |
|-------|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Föreningen har inte haft några anställda under året. |                |                |
|       | <b>Förtroendevalda</b>                               |                |                |
|       | Styrelsearvode                                       | 29 200         | 18 700         |
|       | Vicevärdsarvode                                      | 60 000         | 55 000         |
|       | Löner och andra ersättningar                         | 53 800         | 53 849         |
|       | Sociala kostnader                                    | 25 175         | 21 057         |
|       |                                                      | <b>168 175</b> | <b>148 606</b> |
|       | <b>Övriga anställda</b>                              |                |                |
|       | Sociala kostnader FORA                               | 200            | 200            |
|       |                                                      | <b>200</b>     | <b>200</b>     |
|       | <b>Totalt</b>                                        | <b>168 375</b> | <b>148 806</b> |

| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar |                |                |
|-------|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | <b>Avskrivningar</b>                                       |                |                |
|       | Byggnader                                                  | 222 647        | 220 076        |
|       |                                                            | <b>222 647</b> | <b>220 076</b> |



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Blåsippan i Aneby, 726500-0955

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2046

1967

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  
Årets investeringar  
Årets försäljning/ utträngning  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

8 994 649

8 685 875

351 503

308 774

-598 613

0

8 747 539

8 994 649

Ingående ackumulerade avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Årets försäljning/utträngning  
Utgående avskrivningar

-4 179 243

-3 959 167

-222 647

-220 076

598 613

0

-3 803 277

-4 179 243

**Utgående bokfört värde**

**4 944 262**

**4 815 406**

Taxeringsvärde för Blåsippan 7

Byggnad - bostäder  
Byggnad - lokaler

16 200 000

13 600 000

76 000

74 000

16 276 000

13 674 000

Mark - bostäder

4 200 000

2 400 000

4 200 000

2 400 000

Taxeringsvärde totalt

20 476 000

16 074 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

20 500

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattefordran  
Skattekonto

0

1 167

2 318

2 318

2 318

3 485

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 866

200 122

52 866

200 122

**Not 11 Kassa och bank**

Swedbank

28 034

22 330

28 034

22 330

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer     | Ränta | Konv.datum | Belopp    | Nästa års<br>amortering |
|--------------|----------------|-------|------------|-----------|-------------------------|
| Stadshypotek | 07-1878-267063 | 1,74% | 2020-03-01 | 695 000   | 50 000                  |
| Stadshypotek | 07-1878-272407 | 1,82% | 2022-03-30 | 1 875 000 | 50 000                  |
| Stadshypotek | 267536         | 1,75% | 2020-04-30 | 138 080   | 70 000                  |
|              |                |       |            | 2 708 080 | 170 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**2 538 080**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 858 080

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**170 000**

**170 000**

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

5 244 000

5 244 000

Varav obelånade

1 356 000

1 356 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Blåsippan i Aneby, 726500-0955

| Noter                                                      | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Källskatt                                                  | 22 980         | 22 410         |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 13 008         | 12 552         |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 8 910          | 6 370          |
|                                                            | <b>44 898</b>  | <b>41 332</b>  |
| <b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 6 219          | 6 579          |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 103 749        | 101 882        |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 265 483        | 228 635        |
|                                                            | <b>375 451</b> | <b>337 096</b> |

cd



HSB - där möjligheterna bör

HSB brf Blåsippan i Aneby, 726500-0955

**Noter**

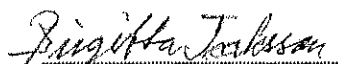
**2019-12-31**

**2018-12-31**

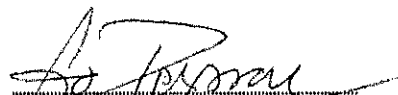
Aneby

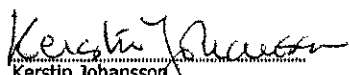
19/3

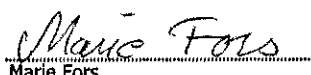
2020

  
Birgitta Isaksson

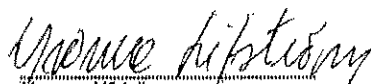
  
Irene Maikkula

  
Jan-Olof Persson

  
Kerstin Johansson

  
Marie Fors

  
Staffan Olofsson

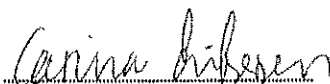
  
Yvonne Lifström

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning



**Emil Persson**

Av föreningen vald revisor



**Carina Eriksson**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåsippan i Aneby, org.nr. 726500-0955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåsippan i Aneby för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ca

## 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 Blåsippan i Aneby för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad föreningsvald revisor från Borevision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

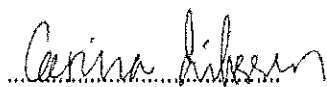
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Aneby den 23/3 2020



Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Emil Persson  
Av föreningen vald revisor