

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Viggen i Finspång

Org.nr. 725000-4772

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

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

föreningens 52:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Knekttorpet 1 i Finspång som färdigställdes år 1969 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 september 2019. Föreningen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Extra föreningsstämma hölls den 23 maj 2019 angående tillåtelse för enskild medlem att göra inglasning av balkong/altan under tak.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                      |                       |                   |
|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Per-Olof Meyer       | ordförande            |                   |
| Roger Ströberg       | vice ordförande       |                   |
| Elin Hellström       | sekreterare           | i tur att avgå    |
| Claes-Göran Forsgren | ledamot               | t.o.m. 2020-03-03 |
| Crister Bergström    | suppleant             |                   |
| Eva Dahlström        | suppleant             |                   |
| Christer Karlsson    | ledamot utsedd av HSB |                   |

Firmatecknare har varit alla ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Johan Melander med Elisabet Axelsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett styrelsen att utse fullmäktigeledamot samt suppleant till HSB Östras föreningsstämma.

### Valberedning

Valberedningen har varit Kerstin Karlsson, sammankallande och Margareta Lundberg.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Knekttorpet 1 i Finspångs kommun med adress Fridhemsvägen 27-31. Husen färdigställdes år 1968-69 och innehåller 79 bostäder om 6 661 m<sup>2</sup>, 37 garageplatser och 28 carportar samt 16 parkeringsplatser.

Föreningen är ägare till två bostadsrätter (lägenhet nr 3 och 39), lägenheterna innehas med avsikt att överlåtas till nya medlemmar. Lägenhet 3 har återgått utan vederlag genom avsägelse och lägenhet 39 har återgått mot betalning.

### Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 11 st. | 1 rum och kök |
| 30 st. | 2 rum och kök |
| 34 st. | 3 rum och kök |
| 3 st.  | 4 rum och kök |
| 1 st.  | 5 rum och kök |

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

1977, 1987 och 2001 har nybyggnad av garage gjorts.

1995-96 Renovering av badrum och stammar.

1990-91 Målning av fönster och trappuppgångar.

2002-03 Renovering av balkonger.

2005 Renovering av entréer och tvättstugor, övergång till kollektiv mätning av hushållsel.

2006 Målning av entrétak och komplettering av ytterbelysning.

2007 Monterades fönsterventiler i samtliga lägenheter och ett miljöhus uppfördes.

2008 Installerades grundventilation och viss relining av stammar.

2009 Radonmätning och radonsanering, paxfläktar och fönsterventiler monterades.

2010 Målning träfasader, renovering av källartrappor och asfalteringsarbeten.

2011 Renovering av samtliga avloppsledningar i form av relining.

2012 De höga fönsterpartierna i trapphusen har kompletterats med isolerglasfönster.

2013 Nya entrédörrar och ytterkällardörrar samt byte av brandsläckare.

2014 Byte av källarbelysning och entrébelysning som uppdaterades till sensorarmaturer.

2016 Fönsterbyte.

2017 Ny utomhusbelysning.

2018 Byte av träpanel på balkonger och fasader.



## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör           | Avtalstyp                    |
|----------------------|------------------------------|
| HSB Östra            | Ekonomisk förvaltning        |
| HSB BoService AB     | Fastighetsskötsel            |
| Vattenfall           | Elavtal, el och nät          |
| E-on                 | Elavtal, el                  |
| Finspångs Tekn. Verk | Fjärrvärme                   |
| Com Hem AB           | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar     | Fastighetsförsäkringar       |

Som vicevärdar har Lennart Karlsson och Eva Dahlström fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

OVK-besiktning                      29 625 kr

Föreningen har en evig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

## Övrig föreningsinformation

Vi genomförde två gemensamma fixardagar, en på våren och en på hösten, vi klippte buskar, räfsade löv och fixade allmänt. Båda dagarna avslutades med korvgrillning. Den numera klassiska glöggkvällen gick sedvanligt av stapeln i december.

Under 2020 planeras omasfaltering av ca 1 500 kvm, renovering av källarnedångar och räcken, installation av taksäkerhet samt målning av garage.

## Medlemsinformation

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 89 (89). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

cc

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

|                                 | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 3 461  | 3 461  | 3 461  | 3 461  | 3 461  |
| Årets resultat, tkr             | 255    | -638   | 335    | 525    | 756    |
| Balansomslutning, tkr           | 11 443 | 11 599 | 11 809 | 11 707 | 11 071 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 520    | 520    | 520    | 520    | 520    |
| Driftskostnad, kr/kvm *         | 453    | 414    | 394    | 390    |        |
| Ränta, kr/kvm                   | 8      | 10     | 14     | 14     |        |
| Lån, kr/kvm                     | 579    | 588    | 596    | 604    |        |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 3 581  | 3 361  | 4 139  | 4 040  |        |
| Likviditet %                    | 374%   | 278%   | 404%   | 315%   |        |
| Soliditet %                     | 57%    | 54%    | 58%    | 56%    |        |

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

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

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2015-01-01 med 1% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 520 kr/m<sup>2</sup>.

Den för år 2020 upprättade budgeten visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den eviga underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat höja avgiften med 2 % från 2020-01-01

*re*

## Förändringar i eget kapital

|                                                                       | Insatser  | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång                                            | 1 103 700 | 20 000                 | 3 361 455               | 2 391 870              | -638 106          | 6 238 919 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |           |                        |                         | -638 106               | 638 106           | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |           |                        | 250 000                 | -250 000               |                   | 0         |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |           |                        | -30 225                 | 30 225                 |                   | 0         |
| Årets resultat                                                        |           |                        |                         |                        | 254 500           | 254 500   |
| Belopp vid<br>årets utgång                                            | 1 103 700 | 20 000                 | 3 581 230               | 1 533 989              | 254 500           | 6 493 419 |

## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 1 533 989        |
| Årets resultat                        | 254 500          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>1 788 489</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Till balanserat resultat överförs | 1 788 489 |
|-----------------------------------|-----------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar





HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Viggen i Finspång

725000-4772

### RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                                                  | 1   |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 3 584 197                | 3 593 430                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 43 793                   | 16 664                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 627 990</b>         | <b>3 610 094</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -2 633 427               | -2 425 724               |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -292 279                 | -242 420                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -30 225                  | -1 147 318               |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -90 228                  | -87 676                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -282 240                 | -284 060                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 328 399</b>        | <b>-4 187 197</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>299 591</b>           | <b>-577 104</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 6 994                    | 2 618                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -52 085                  | -63 620                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-45 091</b>           | <b>-61 002</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>254 500</b>           | <b>-638 106</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>254 500</b>           | <b>-638 106</b>          |

### Tilläggsupplysning

|                                              |               |                |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Årets resultat                               | 254 500       | -638 106       |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -250 000      | -370 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 30 225        | 1 147 318      |
| <b>Överskott</b>                             | <b>34 725</b> | <b>139 212</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

DC



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Viggen i Finspång

725000-4772

### BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8   | 7 103 158         | 7 378 936         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 9   | 38 772            | 45 234            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>7 141 930</b>  | <b>7 424 170</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 10  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>7 142 430</b>  | <b>7 424 670</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| Övriga lagertillgångar                         |     | 5 000             | 5 000             |
| <b>Summa varulager mm</b>                      |     | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 1 628             | 5 192             |
| Övriga fordringar                              |     | 10 890            | 8 924             |
| Aktuell skattefordran                          |     | 0                 | 2 805             |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 1 144 308         | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11  | 138 269           | 115 801           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 295 095</b>  | <b>132 722</b>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 12  | 3 000 000         | 2 800 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>3 000 000</b>  | <b>2 800 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 13  | 0                 | 1 237 103         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>0</b>          | <b>1 237 103</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 300 095</b>  | <b>4 174 825</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>11 442 525</b> | <b>11 599 495</b> |

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Viggen i Finspång

725000-4772

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                              | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                   |                   |
| Insatser                                                 |     | 1 103 700         | 1 103 700         |
| Upplåtelseavgifter                                       |     | 20 000            | 20 000            |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 3 581 230         | 3 361 455         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>                         |     | <b>4 704 930</b>  | <b>4 485 155</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 1 533 989         | 2 391 870         |
| Årets resultat                                           |     | 254 500           | -638 106          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                          |     | <b>1 788 489</b>  | <b>1 753 764</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>6 493 419</b>  | <b>6 238 919</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 14  | 647 704           | 1 927 440         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>647 704</b>    | <b>1 927 440</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 15  | 3 209 431         | 1 990 520         |
| Leverantörsskulder                                       |     | 270 405           | 649 610           |
| Aktuella skatteskulder                                   |     | 26 738            | 0                 |
| Övriga skulder                                           | 16  | 363 221           | 363 736           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 17  | 431 608           | 429 271           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>4 301 402</b>  | <b>3 433 136</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>11 442 525</b> | <b>11 599 495</b> |

*ac*

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Avskrivningar på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 324 612 kr.

| 2 Nettoomsättning            | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 3 461 364        | 3 461 364        |
| Hyrer                        | 192 478          | 189 000          |
| Avgiftsbortfall              | -48 912          | -48 912          |
| Hysesbortfall                | -9 261           | 0                |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 10 800           | 14 250           |
| Avsättning till inre fond    | -22 272          | -22 272          |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 584 197</b> | <b>3 593 430</b> |

| 3 Övriga rörelseintäkter      | 2019          | 2018          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgift             | 8 141         | 4 552         |
| Pantförskrivningsavgift       | 3 700         | 1 813         |
| Bonus                         | 31 952        | 0             |
| Återbäring försäkringsbolag   | 0             | 10 299        |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> | <b>43 793</b> | <b>16 664</b> |

| 4 Driftskostnader                           | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                           | 265 195          | 112 252          |
| Elavgifter                                  | 426 917          | 406 250          |
| Uppvärmningsavgifter                        | 812 167          | 817 825          |
| Vatten och avlopp                           | 287 023          | 266 506          |
| Sophämtning                                 | 69 546           | 71 498           |
| Övrig renhållning                           | 7 593            | 2 967            |
| Försäkringar                                | 67 953           | 66 636           |
| Arrendeavgifter                             | 8 320            | 8 080            |
| Kabel-tv                                    | 183 322          | 182 749          |
| Fastighetsskötsel                           | 389 718          | 395 106          |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 115 673          | 86 130           |
| Övriga kostnader                            | 0                | 9 724            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 633 427</b> | <b>2 425 724</b> |

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 8 638          | 10 838         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 165 752        | 161 572        |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 26 215         | 13 466         |
| Konsultarvoden                                 | 30 074         | 5 146          |
| Medlemsavgift HSB                              | 30 500         | 30 500         |
| Övriga kostnader                               | 2 420          | 0              |
| Möteskostnader                                 | 11 177         | 6 940          |
| Medlemsaktiviteter                             | 2 983          | 4 899          |
| Överlåtelseavgift                              | 14 521         | 9 059          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>292 279</b> | <b>242 420</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2019          | 2018             |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Underhåll enligt plan              | 30 225        | 1 147 318        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>30 225</b> | <b>1 147 318</b> |

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvode styrelse                            | 55 219        | 49 675        |
| Arvode vicevärd                            | 19 320        | 18 750        |
| Arvode föreningsvald revisor               | 3 220         | 3 125         |
| Sociala avgifter                           | 12 469        | 16 126        |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>90 228</b> | <b>87 676</b> |

Föreningen har ingen anställd personal. 

| 8 Byggnader och mark                                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2065              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1967              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 15 165 492        | 15 165 492        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 64 700            | 64 700            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>15 230 192</b> | <b>15 230 192</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                      | -7 851 256        | -7 573 659        |
| Årets avskrivningar                                         | -275 778          | -277 598          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-8 127 034</b> | <b>-7 851 256</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>7 103 158</b>  | <b>7 378 936</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 30 000 000        | 21 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 401 000           | 405 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 9 800 000         | 5 800 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                               | 288 000           | 168 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>40 489 000</b> | <b>27 373 000</b> |
| Fastighetsbeteckning: Knekttorpet 1                         |                   |                   |
| 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
| Ingående anskaffningsvärde                                  | 64 620            | 64 620            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                           | <b>64 620</b>     | <b>64 620</b>     |
| Ingående avskrivningar enligt plan                          | -19 386           | -12 924           |
| Årets avskrivning enligt plan                               | -6 462            | -6 462            |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                     | <b>-25 848</b>    | <b>-19 386</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>38 772</b>     | <b>45 234</b>     |
| 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
| Andel i HSB                                                 | 500               | 500               |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>         | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

| 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                 |                         | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                    |                         | 138 269          | 115 801          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                       |                         | <b>138 269</b>   | <b>115 801</b>   |
| 12 Övriga kortfristiga placeringar                                              |                         | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
| Räntebärande konto HSB                                                          |                         | 3 000 000        | 2 800 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                                           |                         | <b>3 000 000</b> | <b>2 800 000</b> |
| 13 Kassa och bank                                                               |                         | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
| Swedbank                                                                        |                         | 0                | 1 237 103        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                     |                         | <b>0</b>         | <b>1 237 103</b> |
| 14 Skulder till kreditinstitut                                                  |                         | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
| <b>Låneinstitut</b>                                                             | <b>Ränta Konv datum</b> |                  |                  |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,49 2020-10-30         | 655 876          | 670 452          |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,59 2020-09-30         | 1 273 819        | 1 290 624        |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,91 2020-12-30         | 1 263 736        | 1 277 180        |
| Stadshypotek AB                                                                 | 0,91 2021-09-01         | 663 704          | 679 704          |
|                                                                                 |                         | <b>3 857 135</b> | <b>3 917 960</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                        |                         | 57 464           | 57 464           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till                         |                         | 3 151 967        | 1 933 056        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                           |                         | <b>647 704</b>   | <b>1 927 440</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                                      |                         | 229 856          |                  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)           |                         | 3 569 815        |                  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                       |                         |                  |                  |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> |                         |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                                          |                         | 4 170 000        | 4 170 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                 |                         | <b>4 170 000</b> | <b>4 170 000</b> |
| 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut                     |                         | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)           |                         | 57 464           | 57 464           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)          |                         | 3 151 967        | 1 933 056        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                           |                         | <b>3 209 431</b> | <b>1 990 520</b> |

| 16 Övriga skulder                                            | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt                                        | 23 325         | 21 775         |
| Lagstadgade sociala avgifter                                 | 12 473         | 16 125         |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 3 000          | 3 000          |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond                         | 324 423        | 322 835        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                     | <b>363 221</b> | <b>363 736</b> |
| <b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b> |                |                |
| Belopp vid årets ingång                                      | 322 835        | 304 290        |
| Uttag under året                                             | -20 685        | -3 727         |
| Avsättning                                                   | 22 272         | 22 272         |
| <b>Utgående värde</b>                                        | <b>324 423</b> | <b>322 835</b> |
| 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
| Upplupna räntekostnader                                      | 2 491          | 7 782          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 152 817        | 168 010        |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                          | 275 485        | 252 669        |
| Avtalsplacerade betalningar                                  | 815            | 810            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>    | <b>431 608</b> | <b>429 271</b> |

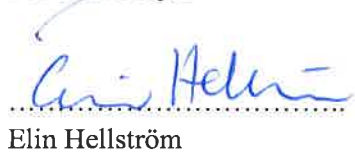
Finspång 2020 03 31



Per-Olof Meyer



Roger Ströberg

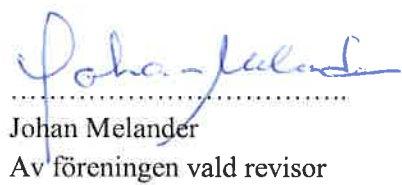


Elin Hellström



Christer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16



Johan Melander  
Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Viggen i Finspång, org.nr. 725000-4772

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggen i Finspång för år 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. Revisornas 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 revisionssed 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 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.

## 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 Viggen i Finspång för år 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

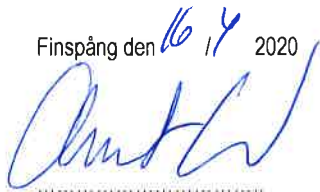
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Finspång den 16/4 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Johan Melander

Av föreningen vald revisor