



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**172 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3425 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**251 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSVIGT**  
**726 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Vittensten i Grums

Org nr 773200-3665

2019-01-01 - 2019-12-31

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Grums får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Grums, Orrby 1:12 och 1:25, som stod färdigställda år 1972/1973. Fastigheterna består av 167 bostäder på totalt 10 282 m<sup>2</sup> i 9 hus med totalt 21 trappuppgångar. Adresserna är Ringvägen 15-27 och Orrkullegatan 9-11. Det finns även 6 mindre hyreslokaler, 4 garage och 65 bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011, version 5.

*Föreningsstämma mm:* Extra stämma hölls den 16 april 2019 ang beslut om cykelväg. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Tor Teige, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

|                      |                                 |                |
|----------------------|---------------------------------|----------------|
| Camilla Martinsson   | ordförande                      | i tur att avgå |
| Berka Bergquist      | vice ordförande                 |                |
| Tor Teige            | sekreterare                     | i tur att avgå |
| Nina Björlin         | vice sekreterare                | i tur att avgå |
| Jörgen Johansson     | ledamot                         |                |
| Helen Bäckvall       | ledamot                         | i tur att avgå |
| Sören Sandman        | ledamot, utsedd av HSB Värmland |                |
| Paula Forsberg       | suppleant                       | i tur att avgå |
| Juan Carlos Martinez | suppleant                       |                |

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Camilla Martinsson, Jörgen Johansson, Berka Bergquist och Tor Teige, två i förening.

*Valberedning:* Valberedning har varit Bo Rune Andersson, Hanna Bäckvall och Fredrik Hellström.

*Revisorer:* Revisorer har varit Per Svensson, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

**Förvaltning:** Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har varit Jörgen Johansson.

**Försäkring:** Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

**Väsentliga avtal:** Föreningen har avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u>                    |
|-------------------|-------------------------------------|
| HSB Värmland      | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| HSB Värmland      | Fastighetsskötsel                   |
| HSB Värmland      | Energiavtal                         |
| Värmevärden       | Fjärrvärme                          |
| Ellevio           | Elnät                               |
| Vattenfall        | Elhandel                            |
| Grums Kommun      | Vatten/sophämtning                  |
| Stena             | Återvinning sorterat avfall         |
| Telia             | TV/internet                         |
| Securitas         | Bevakning                           |
| Folksam           | Fastighetsförsäkring                |

**Tidigare års större underhåll:** Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

| <u>Åtgärd</u>                 | <u>År</u> |
|-------------------------------|-----------|
| Renovering stammar och badrum | 2014/2015 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Fastighetsbesiktning:** Fastighetsbesiktning har utförts i september 2019.

**Investeringar:** Fönsterbytet som påbörjades 2017 och har slutförts 2019, kostnad 10 080 tkr.

Asbetssanering har utförts samtidigt. Balkongrenovering har utförts, kostnad 3 173 tkr.

**Underhåll:** Två nya tvättmaskiner, kostnad 67 tkr. En dagvattenbrunn har bytts, kostnad 26 tkr.

Byte av takfläkt Ringvägen 19 A, kostnad 15 tkr.

Föreningen har varit tvungen att riva ut golv samt syllbyte på yttervägg i en lägenhet på Ringvägen 15 C, kostnad 241 tkr (täcks inte av försäkringen).

**Underhållsplan:** Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast uppdaterad oktober 2019.

**Framtida underhåll:** Omläggning av tak på 5 hus, beräknad kostnad ca 2,7 Mkr.

Finansieras med egna medel.

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder höjdes med 3% från 2019-01-01 och uppgår till i genomsnitt 726 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2020. Nytt avtal med Telia för kollektiv TV/bredband innebär en höjning med 21 kr/månad för år 2020. I månadsavgiften ingår värme, vatten och hushållsel.

**Lån:** Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 216 tkr. Den 2 september 2019 lyftes nya lån med 3 Mkr för finansiering av balkongrenovering. Under året har föreningen amorterat 567 tkr, under 2020 kommer 612 tkr amorteras.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 19 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 170 st varav röstberättigade medlemmar 163 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

## Flerårsöversikt

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

|                                           | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                      | 7 932       | 7 709       | 7 727       | 7 501       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr    | 546         | 732         | 1 004       | 616         |
| Soliditet, %                              | 9%          | 9%          | 8%          | 5%          |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta             | 726         | 705         | 705         | 684         |
| Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal   | 3 425       | 3 188       | 2 554       | 2 595       |
| Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm | 528         | 517         | 519         | 521         |

## Eget Kapital

|                                                 | <b>Bundet Eget Kapital</b>   |                                 | <b>Fritt Eget Kapital</b>      |                           |
|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                                 | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
| Belopp vid årets ingång                         | 919 900                      | 1 579 723                       | 56 536                         | 731 616                   |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut         |                              |                                 | 731 616                        | -731 616                  |
| Avsättning framtida underhåll enligt plan       |                              | 314 000                         | -314 000                       |                           |
| Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut |                              | -351 814                        | 351 814                        |                           |
| Årets resultat                                  |                              |                                 |                                | 545 753                   |
| Belopp vid årets utgång                         | 919 900                      | 1 541 909                       | 825 966                        | 545 753                   |

## Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                                 | 788 152          |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 351 814          |
| Avsättning till underhållsfonden enl plan                           | -314 000         |
| Årets resultat                                                      | 545 753          |
| <b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>           | <b>1 371 719</b> |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| <b>Balanserat resultat överföres i ny räkning</b> | <b>1 371 719</b> |
|---------------------------------------------------|------------------|

| RESULTATRÄKNING                                   |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 7 932 010                | 7 709 478                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 0                        | 86 153                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>7 932 010</b>         | <b>7 795 631</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -4 933 933               | -5 106 299               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -411 477                 | -411 557                 |
| Underhåll enligt plan                             |       | -351 814                 | -67 754                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 6 | -145 239                 | -139 026                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -869 541                 | -610 865                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-6 712 004</b>        | <b>-6 335 501</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 220 006</b>         | <b>1 460 130</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 12 066                   | 6 566                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -641 489                 | -615 770                 |
| Övriga finansiella poster, fastighetsinteckningar |       | -44 830                  | -119 310                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-674 253</b>          | <b>-728 514</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>545 753</b>           | <b>731 616</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>545 753</b>           | <b>731 616</b>           |

| BALANSRÄKNING | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 36 446 681        | 24 034 335        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 9  | 0                 | 9 820 001         |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 27 750            | 55 500            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>36 474 431</b> | <b>33 909 836</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>36 474 931</b> | <b>33 910 336</b> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 11 420         | 22 239         |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0              | 781            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 56             | 56             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 379 616        | 449 987        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>391 092</b> | <b>473 063</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 13 | 3 614 461        | 3 386 871        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>3 614 461</b> | <b>3 386 871</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>4 005 553</b> | <b>3 859 934</b> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>40 480 485</b> | <b>37 770 270</b> |
|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 919 900          | 919 900          |
| Fond för yttre underhåll         | 1 541 909        | 1 579 723        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 461 809</b> | <b>2 499 623</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 825 966          | 56 536         |
| Årets resultat                  | 545 753          | 731 616        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 371 719</b> | <b>788 152</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>3 833 528</b> | <b>3 287 775</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 34 604 244        | 32 231 132        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>34 604 244</b> | <b>32 231 132</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 611 888          | 551 888          |
| Medlemmarnas inre fond                       |        | 358 430          | 324 231          |
| Leverantörsskulder                           |        | 190 526          | 486 880          |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 31 668           | 0                |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 12 130           | 11 901           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 838 070          | 876 463          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 042 712</b> | <b>2 251 363</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>36 646 956</b> | <b>34 482 495</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>40 480 485</b> | <b>37 770 270</b> |
|-------------------|-------------------|

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt under 15 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 underskottsavdrag uppgående till 11 555 tkr.

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|              | Årsavgifter bostäder                                  | 7 461 396                        | 7 243 920                        |
|              | Årsavgiftsbortfall bostäder                           | -25 852                          | -24 974                          |
|              | Hyresintäkt lokaler                                   | 8 963                            | 9 686                            |
|              | Hyresintäkt garage och bilplatser                     | 78 960                           | 80 830                           |
|              | TV/bredband                                           | 412 128                          | 412 128                          |
|              | Avsatt till inre fond                                 | -35 099                          | -35 099                          |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter            | 22 096                           | 22 733                           |
|              | Övriga intäkter                                       | 9 418                            | 254                              |
|              |                                                       | <b>7 932 010</b>                 | <b>7 709 478</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                         |                                  |                                  |
|              | Försäkringsersättning                                 | 0                                | 86 153                           |
|              |                                                       | <b>0</b>                         | <b>86 153</b>                    |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                                |                                  |                                  |
|              | Reparationer                                          | -122 197                         | -270 069                         |
|              | El                                                    | -833 176                         | -891 187                         |
|              | Uppvärmning                                           | -1 245 498                       | -1 251 634                       |
|              | Vatten                                                | -499 432                         | -488 899                         |
|              | Renhållning                                           | -205 517                         | -232 488                         |
|              | Bevakningskostnader                                   | -60 407                          | -58 871                          |
|              | TV, bredband                                          | -427 588                         | -427 588                         |
|              | Serviceavtal                                          | -8 126                           | -2 153                           |
|              | Fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning              | -1 140 219                       | -1 135 086                       |
|              | Försäkringar                                          | -238 494                         | -231 678                         |
|              | Fastighetsskatt                                       | -126 290                         | -93 840                          |
|              | Övriga driftskostnader                                | -26 989                          | -22 807                          |
|              |                                                       | <b>-4 933 933</b>                | <b>-5 106 299</b>                |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                       |                                  |                                  |
|              | Externt revisionsarvode                               | -14 440                          | -16 748                          |
|              | Förvaltningskostnader inkl energiavtal, underhållplan | -281 033                         | -274 716                         |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                      | -20 647                          | -20 075                          |
|              | Kontorskostnad tele, porto                            | -16 742                          | -20 941                          |
|              | Medlemsavgifter HSB                                   | -73 975                          | -73 975                          |
|              | Stämma och styrelse                                   | -4 640                           | -5 102                           |
|              |                                                       | <b>-411 477</b>                  | <b>-411 557</b>                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b>                              |                                  |                                  |
|              | Föreningen har inga anställda                         |                                  |                                  |
|              | Arvode till styrelsen                                 | -40 920                          | -39 585                          |
|              | Vicevärdsarvode                                       | -66 504                          | -62 496                          |
|              | Övriga arvoden                                        | -1 950                           | -2 250                           |
|              | Revisionsarvode                                       | -2 790                           | -2 730                           |
|              | Sociala avgifter                                      | -33 075                          | -31 965                          |
|              |                                                       | <b>-145 239</b>                  | <b>-139 026</b>                  |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar</b>                                  |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                             | -833 002                         | -571 254                         |
|              | Markanläggningar                                      | -8 789                           | -8 789                           |
|              | Inventarier                                           | -27 750                          | -30 822                          |
|              |                                                       | <b>-869 541</b>                  | <b>-610 865</b>                  |



| Not 8 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 32 246 419        | 32 246 419        |
| Omklassificering från pågående                  | 13 254 130        | 0                 |
| Årets utrangering byggnad                       | -660 680          | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 275 000           | 275 000           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 473 296           | 473 296           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 588 165</b> | <b>32 994 715</b> |

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -8 601 336        | -8 030 089        |
| Årets utrangering byggnad                              | 660 680           | 0                 |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -833 002          | -571 254          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -359 037          | -350 248          |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -8 789            | -8 789            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-9 141 484</b> | <b>-8 960 380</b> |

#### Utgående bokfört värde

**36 446 681**      **24 034 335**

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader        | 36 066 211 | 23 645 076 |
| Bokförda värden mark             | 275 000    | 275 000    |
| Bokförda värden markanläggningar | 105 470    | 114 259    |

#### Fastighetsbeteckning:

Orrby 1:12 och 1:25

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1972/73 | 32 600 000        | 9 470 000        | 42 070 000        | 31 140 000        |
| Lokaler           |         | 8 000             | 0                | 8 000             | 42 000            |
|                   |         | <b>32 608 000</b> | <b>9 470 000</b> | <b>42 078 000</b> | <b>31 182 000</b> |

#### Not 9 Pågående nyanläggningar

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | <b>9 820 001</b> | <b>2 889 876</b> |
| Årets Investering                      | 3 434 129        | 6 930 125        |
| Omklassificering till Byggnader & Mark | -13 254 130      | 0                |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | <b>0</b>         | <b>9 820 001</b> |

Pågående nyanläggningar avseende Fönster och Balkonger slutfört under året.

#### Not 10 Inventarier och installationer

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 263 482       | 263 482       |
| Årets utrangering             | -49 178       | 0             |
| Utgående anskaffningsvärden   | 214 304       | 263 482       |
| Ingående avskrivningar        | -207 982      | -177 160      |
| Årets avskrivningar           | -27 750       | -30 822       |
| Årets utrangering             | 49 178        | 0             |
| Utgående avskrivningar        | -186 554      | -207 982      |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>27 750</b> | <b>55 500</b> |

| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB                              | 500        | 500        |
|                                               | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                              | 251 610        | 238 494        |
| Förutbetald TV/bredband                             | 108 491        | 106 897        |
| Förutbetald områdesbevakning                        | 19 515         | 18 443         |
| Upplupen försäkringsersättning                      | 0              | 86 153         |
|                                                     | <b>379 616</b> | <b>449 987</b> |

| Not 13 Bank   |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 3 614 461        | 3 386 871        |
|               | <b>3 614 461</b> | <b>3 386 871</b> |

| Not 14 Skulder till kreditinstitut |           |            |                   |                      |
|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Låneinstitut                       | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                       | 2,23%     | 2020-06-01 | 5 595 000         | 90 000               |
| Stadshypotek                       | 1,69%     | 2020-12-30 | 1 652 548         | 17 580               |
| Stadshypotek                       | 1,55%     | 2020-09-30 | 205 244           | 24 000               |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2021-03-30 | 4 365 000         | 90 000               |
| Stadshypotek                       | 1,84%     | 2021-12-30 | 868 085           | 9 436                |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2021-03-01 | 187 949           | 2 036                |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2023-06-01 | 6 108 812         | 98 264               |
| Stadshypotek                       | 2,17%     | 2027-06-30 | 1 201 510         | 13 132               |
| Stadshypotek                       | 1,78%     | 2024-09-01 | 1 990 000         | 40 000               |
| Stadshypotek                       | 1,64%     | 2024-10-30 | 1 004 128         | 11 544               |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2020-06-30 | 1 193 146         | 12 492               |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2020-06-30 | 1 086 146         | 11 372               |
| Stadshypotek                       | 1,55%     | 2020-09-30 | 205 244           | 24 000               |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2021-03-30 | 2 425 000         | 50 000               |
| Stadshypotek                       | 1,75%     | 2021-06-01 | 6 013 688         | 96 736               |
| Stadshypotek                       | 1,78%     | 2022-03-01 | 119 632           | 1 296                |
| Stadshypotek                       | 1,78%     | 2024-09-01 | 995 000           | 20 000               |
|                                    |           |            | <b>35 216 132</b> | <b>611 888</b>       |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>34 604 244</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,78%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 2 447 552         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 32 156 692        |

9 937 tkr av föreningens lån ska villkorsändras under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig del.

#### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 35 458 000        | 33 368 445        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>35 458 000</b> | <b>33 368 445</b> |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 12 130        | 11 780        |
| Utlägg                | 0             | 121           |
|                       | <b>12 130</b> | <b>11 901</b> |

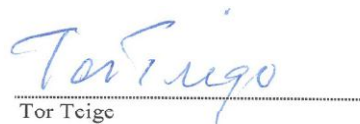
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

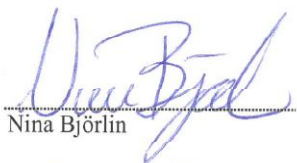
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 2 790          | 2 730          |
| Upplupna sociala avgifter                           | 10 800         | 10 911         |
| Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning         | 208 264        | 241 528        |
| Upplupna räntekostnader                             | 24 090         | 25 223         |
| Upplupen revision                                   | 14 440         | 14 088         |
| Upplupna reparationer                               | 0              | 49 316         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 568 787        | 532 667        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 899          | 0              |
|                                                     | <b>838 070</b> | <b>876 463</b> |

Grums den 13/5 2020

  
Camilla Martinsson

  
Berka Bergquist

  
Tor Teige

  
Nina Björlin

  
Jörgen Johansson

  
Helen Bäckvall

  
Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01

  
Per Svensson

Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Vittensten i Grums, org.nr. 773200-3665

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Vittensten i Grums 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

#### Den auktoriserade revisorns 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 på 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 på 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Vittensten i Grums 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Grums den 1/6- 2020



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per Svensson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.