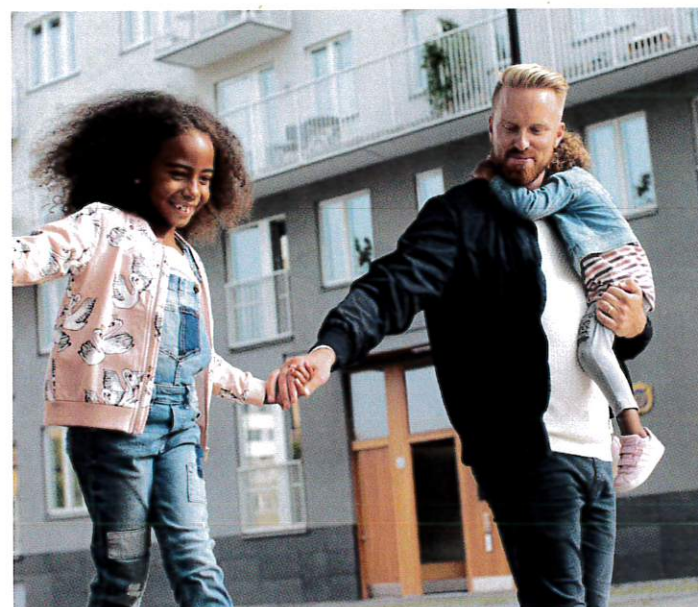




# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF HULTET



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö

Org. nr. 727000-2434

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Prästkragen 1 och Prästkragen 2 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 14 uppgångar med adresserna: Björnbärsvägen 30-56.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|          |             |     |    |   |     |       |                |
|----------|-------------|-----|----|---|-----|-------|----------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 24  | st | 1 | rok | 1 044 | m <sup>2</sup> |
|          |             | 30  | st | 2 | Rok | 1 917 | m <sup>2</sup> |
|          |             | 48  | st | 3 | Rok | 3 840 | m <sup>2</sup> |
|          |             | 6   | st | 4 | Rok | 609   | m <sup>2</sup> |
|          |             | 108 | st |   |     | 7 410 | m <sup>2</sup> |
| Garage   | Hyresrätt   | 38  | st |   |     |       |                |
|          |             | 38  | st |   |     |       |                |
| Totalt   |             | 146 | st |   |     | 7 410 | m <sup>2</sup> |

AK



HSB – där möjligheterna bor

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

- Löpande byte av radiatorer.
- Viss asfaltering av gårdsyta.
- Påbörjat relining av avloppsstammar.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Löpande byte av radiatorer.
- Relining - renovering av avloppsstammar.
- Källartrappa nr 46 – ny betong.
- Nytt portkodssystem.
- Viss asfaltering av gårdsyta.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande.  
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Relining av avloppsstammar avslutas.
- Ev omläggning av tak.
- Besiktning av samtliga lägenheter genom HSB FastighetsFörvaltning Göta AB.

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft 1 st gemensamm städdag och glöggafon under 2019.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2017-01-01 med 2 %, Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Hyra för hyreslägenheterna höjs med 2,5 % 2020-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 643 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Kostanden bedöms öka på grund av dyrare elpriser och högre avskrivning med anledning av renovering av avloppsstammar. Nytt elavtal med fastpris i 3 år från 2020.

Överskottet förväntas bli lägre mot föregående år på grund av ökade kostnader.

PK

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 34 medlemmar.  
Extra stämma 2020-02-25 val av ny föreningsrevisor.

Föreningen hade vid årets slut 131 medlemmar (föregående års antal 127) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Anders Warell     | ordförande                 |
| Jonas Hultgren    | vice ordförande            |
| Birgitta Westling | ledamot, sekreterare       |
| Irma Homelius     | ledamot                    |
| Christer Pantzar  | ledamot                    |
| Florenz Stenberg  | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Warell och Irma Homelius.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Warell, Jonas Hultgren, Christer Pantzar och Irma Homelius, två i förening.

Vicevärdar har varit Thomas Fasth och Marie Samuelsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma utser styrelsen.

Valberedning har varit Berit Karlsson och Birgit Lundqvist.

PK



## Flerårsöversikt

|                                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 4 915  | 4 800  | 5 086  | 4 714  | 4 680  |
| Res. efter finansiella poster, tkr             | 1 337  | 1 370  | 1 659  | 1 220  | 725    |
| Soliditet, %                                   | 62 %   | 80 %   | 84 %   | 80 %   | 74 %   |
| Balansomslutning, tkr                          | 17 222 | 11 712 | 9 528  | 7 899  | 6 940  |
| Eget kapital, tkr                              | 10 756 | 9 419  | 8 049  | 6 390  | 5 170  |
| Taxeringsvärde, tkr                            | 46 796 | 37 285 | 37 285 | 37 285 | 33 971 |
| - varav byggnad, tkr                           | 35 347 | 28 374 | 28 374 | 28 374 | 26 295 |
| Underhållsfond tkr                             | 7 896  | 8 027  | 6 300  | 4 043  | 3 357  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 643    | 643    | 643    | 630    | 630    |
| Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>        | 607    | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Belåningsgrad, %                               | 10     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>               | 5      | 0      | 0      | 0      | 0      |

## Förändring av eget kapital

|                                      | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång              | 545 500  | 0              | 8 027 059     | -523 228            | 1 370 042      |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -18    |          |                | 0             | 1 370 042           | -1 370 042     |
|                                      |          |                | 8 027 059     | 846 814             |                |
| Avsättn enl plan yttre underhåll -19 |          |                | 314 000       | -314 000            |                |
| Ianspråkt från yttre underhåll -19   |          |                | -444 623      | 444 623             |                |
| Årets resultat                       |          |                |               |                     | 1 336 591      |
| Belopp vid årets slut                | 545 500  | 0              | 7 896 436     | 977 437             | 1 336 591      |

Föreningen äger 4 lägenheter, lghnr 5,38,41 och 59.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Balanserat resultat      | 977 437          |
| Årets resultat           | <u>1 336 591</u> |
| Till stämmans förfogande | 2 314 028        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | <u>2 314 028</u> |
|                     | 2 314 028        |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 896 436 kr.

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



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 4 915 339                        | 4 800 240                        |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 4 915 339                        | 4 800 240                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -2 534 973                       | -2 471 639                       |
| Periodiskt underhåll                                       | Not 3 | -444 623                         | -373 319                         |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -47 800                          | -47 500                          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -321 675                         | -348 391                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -198 521                         | -198 521                         |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -3 547 592                       | -3 439 370                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 367 747</b>                 | <b>1 360 870</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 7 456                            | 9 172                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -38 612                          | 0                                |
| Summa finansiella poster                                   |       | -31 156                          | 9 172                            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>1 336 591</b>                 | <b>1 370 042</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>1 336 591</b>                 | <b>1 370 042</b>                 |

PK

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

Byggnader

Not 7 3 640 853 3 827 314

Mark

340 800 340 800

Inventarier, verktyg och installationer

Not 8 24 120 36 180

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 7 110 406 2 193 746

11 116 179 6 398 040

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 116 679 6 398 540

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 163 7 480

Avräkningskonto HSB Göta

5 958 736 3 666 298

Övriga fordringar

Not 11 36 508 64 992

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 66 904 54 231

6 063 311 3 793 001

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 500 000

Kassa och bank

41 761 20 030

41 761 20 030

Summa omsättningstillgångar

6 105 072 5 313 031

**Summa tillgångar****17 221 751 11 711 571**





HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Hultet i Nässjö, 727000-2434

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

545 500

545 500

7 896 436

8 027 059

8 441 936

8 572 559

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

977 437

-523 228

1 336 591

1 370 042

2 314 028

846 814

Summa eget kapital

10 755 964

9 419 373

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 500 050

0

4 500 050

0

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

333 300

0

Leverantörsskulder

729 436

1 037 215

Skatteskulder

265

0

Fond för inre underhåll

436 477

598 292

Övriga skulder

Not 15

29 813

21 113

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

436 446

635 577

1 965 737

2 292 198

Summa skulder

6 465 787

2 292 198

**Summa eget kapital och skulder**

**17 221 751**

**11 711 571**

**Noter**

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

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

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

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

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %     |
| Byggnader                                     | 1,29  |
| Inventarier                                   | 20,00 |

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

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 686 636 kr.



| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31                                          | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |                          |
| <b>Avsättningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                   |                          |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. |                                                                   |                          |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                |                                                                   |                          |
| <b>Not 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Nettoomsättning</b>                                            |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Årsavgifter, bostäder                                             | 4 764 771                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hyror                                                             | 238 836                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Övriga intäkter                                                   | 48 163                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Bruttoomsättning                                                  | 5 051 770                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Avgiftsbortfall                                                   | -133 551                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Hysesbortfall                                                     | -2 880                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Avsatt till inre fond                                             | 0                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>4 915 339</b>         |
| <b>Not 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Driftskostnader</b>                                            |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 60 888                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reparationer                                                      | 53 738                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uppvärmning                                                       | 1 337 347                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vatten                                                            | 353 967                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sophämtning                                                       | 52 954                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Övriga avgifter                                                   | 48 610                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 145 960                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Förvaltningsarvoden                                               | 169 515                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Övriga driftskostnader                                            | 311 995                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>2 534 973</b>         |
| <b>Not 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Periodiskt underhåll</b>                                       |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll                  | 444 623                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>444 623</b>           |
| <b>Not 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Extern revisor - BoRevision                                       | 9 900                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Medlemsavgifter                                                   | 37 900                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>47 800</b>            |
| <b>Not 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |
| Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Förtroendevalda</b>                                            |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Styrelsearvode                                                    | 51 500                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vicevärdsarvode                                                   | 43 500                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Revisorsarvode                                                    | 4 000                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Löner och andra ersättningar                                      | 0                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sociala kostnader                                                 | 23 760                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>122 760</b>           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Övriga anställda</b>                                           |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Löner och ersättningar                                            | 173 103                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sociala kostnader                                                 | 25 812                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>198 915</b>           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Totalt</b>                                                     | <b>321 675</b>           |
| <b>Not 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Avskrivningar</b>                                              |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Byggnader                                                         | 186 461                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Inventarier                                                       | 12 060                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   | <b>198 521</b>           |

PK

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2050

2071

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

14 509 920

14 509 920

14 509 920

14 509 920

Ingående ackumulerade avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Utgående avskrivningar

-10 682 606

-10 496 145

-186 461

-186 461

-10 869 067

-10 682 606

**Utgående bokfört värde**

**3 640 853**

**3 827 314**

Taxeringsvärde för Prästkragen 1 och 2

Byggnad - bostäder  
Byggnad - lokaler

35 000 000

28 000 000

347 000

374 000

35 347 000

28 374 000

Mark - bostäder  
Mark - lokaler

11 000 000

8 600 000

449 000

311 000

11 449 000

8 911 000

Taxeringsvärde totalt

46 796 000

37 285 000

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

102 090

102 090

102 090

102 090

Ingående avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Utgående avskrivningar

-65 910

-53 850

-12 060

-12 060

-77 970

-65 910

**Bokfört värde**

**24 120**

**36 180**

**Not 9 Pågående nyanläggningar och forskott**

Ingående anskaffningsvärde  
Årets investering  
Utgående anskaffningsvärde

2 193 746

0

4 916 660

2 193 746

**7 110 406**

**2 193 746**

Pågående nyanläggning avser relining. Beräknad utgift uppgår till ca 10,5 milj kr och beräknas färdig 2020.

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

**500**

**500**

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordran  
Skattekonto  
Övriga fordringar

0

28 486

26 508

26 506

10 000

10 000

**36 508**

**64 992**

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

66 904

54 231

**66 904**

**54 231**

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Revers HSB Göta

0

1 500 000

**0**

**1 500 000**





## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut                                                            | Lånenummer       | Ränta | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek                                                            | 17-256425-987431 | 1,15% | 2022-06-30 | 2 416 676         | 166 648                 |
| Stadshypotek                                                            | 17-256425-987432 | 1,88% | 2027-06-30 | 2 416 674         | 166 652                 |
|                                                                         |                  |       |            | 4 833 350         | 333 300                 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                          |                  |       |            |                   | <b>4 500 050</b>        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                  |       |            |                   | 3 166 850               |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                  |       |            | <b>333 300</b>    | <b>0</b>                |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>               |                  |       |            |                   |                         |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                            |                  |       |            | <b>10 601 000</b> | <b>10 601 000</b>       |
| Varav obelånade                                                         |                  |       |            | <b>10 601 000</b> | <b>10 601 000</b>       |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt                   | 17 506        | 10 532        |
| Arbetsgivaravgifter         | 9 906         | 10 581        |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 401         | 0             |
|                             | <b>29 813</b> | <b>21 113</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader       | 43 661         | 283 254        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 392 785        | 352 323        |
|                                 | <b>436 446</b> | <b>635 577</b> |



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Hultet i Nässjö, 727000-2434

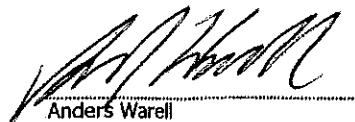
**Noter**

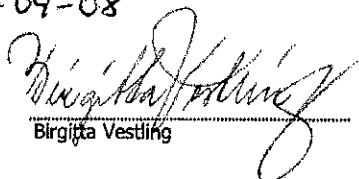
**2019-12-31**

**2018-12-31**

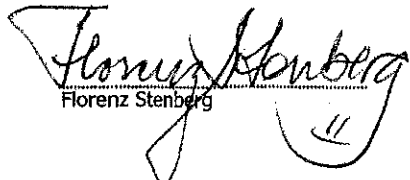
Nässjö

2020 - 04 - 08

  
Anders Warell

  
Birgitta Vestling

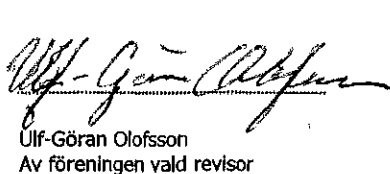
  
Christer Pantzar

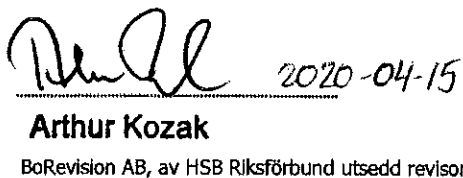
  
Florenz Stenberg

  
Irma Homelius

  
Jonas Hultgren

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Ulf-Göran Olofsson  
Av föreningen vald revisor

 2020-04-15  
Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hultet, org.nr. 727000-2434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hultet 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

PK

## 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 Hultet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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.

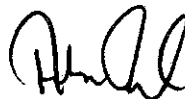
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

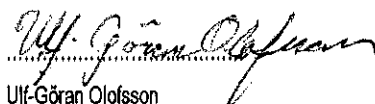
Nässjö den 8 14 2020

2020-04-15



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ulf-Göran Olofsson

Av föreningen vald revisor