



# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

## HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle

Org nr 774400-1103

2018-07-01 - 2019-06-30

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Säffle får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, (Årsredovisning och koncernredovisning (K3)).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Säffle, Apollo 2 och 3, som stod färdigställd år 1969. Fastigheten består av 5 hus med sammanlagt 19 trappuppgångar och 120 bostäder på totalt 8 415 m<sup>2</sup>. Adresserna är Siriusgatan 5 A-D, 7 A-D, 9 A-C, 11 A-C och 13 A-E samt 5 hyreslokaler på 189 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 28 st bilplatser och 36 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2018. Extra föreningsstämma hölls 3 maj 2019, där beslut om att anta nya stadgar togs. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

|                  |                        |                |
|------------------|------------------------|----------------|
| Fredrik Edén     | ordförande             | i tur att avgå |
| Krister Welin    | vice ordförande        |                |
| Gunilla Edén     | sekreterare            |                |
| Helena Engdahl   | vice sekreterare       | i tur att avgå |
| Gunilla Lindgren | ledamot                |                |
| Ingvar Johansson | utsedd av HSB Värmland |                |

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Gunilla Edén, Fredrik Edén, Gunilla Lindgren och Krister Welin, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Yvonne Andersson och Ellinor Svantesson.

*Revisorer:* Revisorer har varit Camilla Carlsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Lloyd Alfredsson varit under året.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår. Dessutom finns en ansvarsförsäkring hos AIG.

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

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u>                                                                   |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| HSB Värmland      | Ekonomisk/administrativ förvaltning<br>samt fastighetsskötsel och energioptimering |
| Vattenfall        | El och nät                                                                         |
| Värmevärden       | Fjärrvärme                                                                         |
| Säffle Kommun     | Vatten och sophämtning                                                             |
| Telia             | Kabel-TV                                                                           |
| Securitas         | Bevakning                                                                          |
| Folksam           | Fastighetsförsäkring                                                               |

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

| <u>Åtgärd</u>                           | <u>År</u> |
|-----------------------------------------|-----------|
| Markarbeten Siriusgatan 5-9             | 2018      |
| Balkonginglasning och balkongrenovering | 2018      |
| Omläggning papp yttertak                | 2012      |
| Fönsterbyte                             | 2010      |
| Ventilation                             | 2010      |
| Ombyggnad badrum (tätskikt)             | 1998      |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-23.

*Reparationer:* Vattenskador till en kostnad av 750 tkr.

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:  
En cirkulationspump har bytts ut under året.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2019-05-30.

*Investering :* Föreningen har under året påbörjat ett stort projekt med utemiljön, som beräknas vara klart under nästa år. Installation av fastighetsboxar har skett till en kostnad av ca 100 tkr, som aktiverats.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle

Org nr 774400-1103

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. Ett balkongtillägg på 600 kr per lgh och månad tas ut med början 1 april 2018. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

**Lån:** Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 206 935 kr.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 20 (18) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 131 st varav röstberättigade medlemmar 121 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

### Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

|                                          | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 6 502          | 5 899          | 5 667          | 5 663          |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | 321            | 66             | 391            | 536            |
| Soliditet, %                             | 20%            | 20%            | 46%            | 42%            |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta         | 645            | 645            | 645            | 645            |
| Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal | 3 511          | 3 183          | 862            | 890            |
| Drifts-/personalkostnader, kr/kvm        | 546            | 480            | 553            | 481            |

### 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<br>årets ingång                         | 380 800                      | 7 314 789                       | -737 681                       | 445 927                   |
| Under året<br>erlagda insatser                     |                              |                                 |                                |                           |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut         |                              |                                 | 445 927                        | -445 927                  |
| Avsättning framtida underhåll enligt<br>plan       |                              | 210 375                         | -210 375                       |                           |
| Disposition av yttre fond enligt<br>styrelsebeslut |                              | -47 964                         | 47 964                         |                           |
| Årets resultat                                     |                              |                                 |                                | 321 371                   |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 380 800                      | 7 477 200                       | -454 165                       | 321 371                   |

## Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat underskott                                               | -291 754        |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 47 964          |
| Avsättning till underhållsfonden                                    | -210 375        |
| Årets resultat                                                      | 321 371         |
| Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman                  | <b>-132 794</b> |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Balanserat underskott överföres i ny räkning</b> | <b>-132 794</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------|

\*) Avsättning till underhållsfonden 25 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta.

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

## RESULTATRÄKNING

2018-07-01  
2019-06-30

2017-07-01  
2018-06-30

### Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 6 502 113        | 5 899 096        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 371 333          | 191 094          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>6 873 446</b> | <b>6 090 190</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -4 578 844        | -3 872 104        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -581 632          | -542 301          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -47 964           | 0                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -115 979          | -165 739          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -795 207          | -786 992          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-6 119 626</b> | <b>-5 367 136</b> |

### Rörelseresultat

**753 820**      **723 053**

### Finansiella poster

|                                            |       |                 |                 |
|--------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | -431 504        | -275 838        |
| Övriga finansiella poster                  | Not 9 | -945            | -1 288          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-432 449</b> | <b>-277 126</b> |

### Resultat efter finansiella poster

**321 371**      **445 927**

### Årets resultat

**321 371**      **445 927**

| Balansräkning | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 34 978 948        | 34 496 794        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 2 181 062         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>37 160 010</b> | <b>34 496 794</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>37 160 510</b> | <b>34 497 294</b> |
|-------------------|-------------------|

### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 64 912         | 29 276         |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 1 383          | 1 375          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 361 424        | 573 031        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>427 719</b> | <b>603 682</b> |

### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 14 | 1 282 074        | 1 053 202        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>1 282 074</b> | <b>1 053 202</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 709 793</b> | <b>1 656 884</b> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>38 870 304</b> | <b>36 154 179</b> |
|-------------------|-------------------|



| Balansräkning                                |        | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 380 800           | 380 800           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 7 477 200         | 7 314 789         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>7 858 000</b>  | <b>7 695 589</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -454 165          | -737 681          |
| Årets resultat                               |        | 321 371           | 445 927           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-132 794</b>   | <b>-291 754</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 725 205</b>  | <b>7 403 835</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 29 500 683        | 26 728 344        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>29 500 683</b> | <b>26 728 344</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 706 252           | 655 836           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 228 973           | 235 102           |
| Leverantörsskulder                           |        | 113 304           | 481 159           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 31 936            | 3 456             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 13 078            | 20 118            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 550 872           | 626 329           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 644 415</b>  | <b>2 022 000</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>31 145 098</b> | <b>28 750 344</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>38 870 304</b> | <b>36 154 179</b> |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

### 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 10 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 1,77% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 937 tkr.

30 207 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-06-30, förutom den del som kommer amorteras under 2019/2020 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                               | <b>2018-07-01<br/>2019-06-30</b> | <b>2017-07-01<br/>2018-06-30</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|              | Årsavgifter bostäder                                                 | 5 427 132                        | 5 427 132                        |
|              | Årsavgiftsbortfall bostäder                                          | -8 866                           | 0                                |
|              | Hysesintäkt lokaler                                                  | 4 008                            | 4 008                            |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 124 549                          | 128 536                          |
|              | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 102 240                          | 102 240                          |
|              | Avsatt till inre fond                                                | -22 454                          | -24 324                          |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 23 550                           | 19 542                           |
|              | Övriga fakturerade kostnader                                         | 1 660                            | 502                              |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 850 293                          | 241 460                          |
|              | Inklusive balkongtillägg.                                            | <b>6 502 113</b>                 | <b>5 899 096</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                                        |                                  |                                  |
|              | Försäkringsersättning                                                | 371 333                          | 191 094                          |
|              |                                                                      | <b>371 333</b>                   | <b>191 094</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                                               |                                  |                                  |
|              | Reparationer                                                         | -1 123 929                       | -627 228                         |
|              | El                                                                   | -183 434                         | -192 134                         |
|              | Uppvärmning                                                          | -1 087 242                       | -1 107 487                       |
|              | Vatten                                                               | -455 373                         | -453 554                         |
|              | Renhållning                                                          | -160 370                         | -142 262                         |
|              | Bevakningskostnader                                                  | -18 011                          | -18 664                          |
|              | TV, bredband, iptelefoni                                             | -102 444                         | -102 540                         |
|              | Serviceavtal                                                         | -33 250                          | 0                                |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -944 754                         | -854 315                         |
|              | Försäkringar                                                         | -246 146                         | -212 155                         |
|              | Fastighetsskatt                                                      | -118 451                         | -89 936                          |
|              | Övriga driftskostnader                                               | -105 439                         | -71 829                          |
|              |                                                                      | <b>-4 578 844</b>                | <b>-3 872 104</b>                |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                                  |                                  |
|              | Extern revisionsarvode                                               | -19 308                          | -11 142                          |
|              | Förvaltningskostnader                                                | -452 266                         | -443 377                         |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -20 072                          | -16 671                          |
|              | Föreningsverksamhet                                                  | -4 291                           | -146                             |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -5 714                           | -324                             |
|              | Konsulter                                                            | -3 563                           | 0                                |
|              | Förbrukningsinventarier                                              | -10 744                          | 0                                |
|              | Medlemsavgifter HSB                                                  | -54 000                          | -54 000                          |
|              | Stämma och styrelse                                                  | -7 666                           | -12 633                          |
|              | Arrende, hyra, leasing                                               | -4 008                           | -4 008                           |
|              |                                                                      | <b>-581 632</b>                  | <b>-542 301</b>                  |
| <b>Not 6</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>                                         |                                  |                                  |
|              | Underhåll värmesystem                                                | -47 964                          | 0                                |
|              |                                                                      | <b>-47 964</b>                   | <b>0</b>                         |

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ingen anställd personal

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen    | -69 836         | -69 752         |
| Löner för anställda      | -6 450          | 0               |
| Övriga arvoden           | -18 450         | -51 850         |
| Övriga personalkostnader | -1 200          | -2 400          |
| Revisionsarvode          | -3 115          | -3 115          |
| Sociala avgifter         | -16 928         | -38 622         |
|                          | <u>-115 979</u> | <u>-165 739</u> |

**Not 8 Avskrivningar**

|                     |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader           | -790 116        | -766 126        |
| Byggnadsinventarier | -5 091          | -20 866         |
|                     | <u>-795 207</u> | <u>-786 992</u> |

**Not 9 Övriga finansiella poster**

|               |             |               |
|---------------|-------------|---------------|
| Bankkostnader | <u>-945</u> | <u>-1 288</u> |
|               | <u>-945</u> | <u>-1 288</u> |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--------|--------------------|------------|------------|
|--------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 43 296 568 17 565 842

Omklassificering 0 15 142

Årets investering byggnader 1 277 361 25 715 584

Ingående anskaffningsvärde mark 449 579 449 579

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 45 023 508 43 746 147**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -9 249 352 -8 483 226

Årets avskrivningar byggnader -795 207 -766 126

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -10 044 559 -9 249 352**

**Utgående bokfört värde**

**34 978 948 34 496 794**

Bokförda värden byggnader

34 529 369 34 047 215

Bokförda värden mark

449 579 449 579

**Fastighetsbeteckning:** Apollo 2 och 3

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1969/70 | 31 000 000        | 7 887 000        | 38 887 000        | 28 058 000        |
| Lokaler           |         | 121 000           | 58 000           | 179 000           | 163 000           |
|                   |         | <b>31 121 000</b> | <b>7 945 000</b> | <b>39 066 000</b> | <b>28 221 000</b> |

| Not 11 | Pågående nyanläggningar |  |  |
|--------|-------------------------|--|--|
|--------|-------------------------|--|--|

Ingående värde pågående nyanläggningar 0 15 142

Årets Investering 2 181 062 0

Omklassificering till Byggnader & Mark 0 -15 142

Utgående värde pågående nyanläggningar **2 181 062 0**

Pågående nyanläggningar avser utemiljöprojekt. Planeras vara klart oktober 2019, till en total kostnad av 4,5 miljoner. Nyttjande perioden är beräknad till 20 år.

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav |            |            |
|--------|----------------------------------------|------------|------------|
|        | Medlemsandel HSB                       | 500        | 500        |
|        |                                        | <b>500</b> | <b>500</b> |

| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |                |                |
|--------|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetald försäkring                              | 136 621        | 109 527        |
|        | Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 8 536          | 8 544          |
|        | Förutbetalt HSB                                     | 189 267        | 228 690        |
|        | Upplupen intäkt försäkring                          | 0              | 191 094        |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 000         | 35 176         |
|        |                                                     | <b>361 424</b> | <b>573 031</b> |

| Not 14 | Bank     |                  |                  |
|--------|----------|------------------|------------------|
|        | Swedbank | 1 282 074        | 1 053 202        |
|        |          | <b>1 282 074</b> | <b>1 053 202</b> |

| Not 15       | Skulder till kreditinstitut |           |            |                   | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Låneinstitut | Ränteändring                | Räntesats | Konv.datum | Belopp            |                         |
| Swedbank     |                             | 1,45%     | 2019-09-28 | 2 711 000         | 100 000                 |
| Swedbank     |                             | 1,66%     | 2019-07-28 | 1 500 000         | 0                       |
| Swedbank     |                             | 1,40%     | 2019-07-28 | 2 000 000         | 50 000                  |
| Swedbank     |                             | 1,37%     | 2019-07-30 | 1 185 000         | 15 000                  |
| Swedbank     |                             | 1,76%     | 2019-09-28 | 8 606 250         | 225 000                 |
| Swedbank     |                             | 1,77%     | 2019-08-28 | 3 880 000         | 80 000                  |
| Swedbank     |                             | 1,77%     | 2019-09-28 | 5 820 000         | 120 000                 |
| Swedbank     |                             | 1,71%     | 2019-07-28 | 4 504 685         | 116 252                 |
|              |                             |           |            | <b>30 206 935</b> | <b>706 252</b>          |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>29 500 683</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,65%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 2 825 008         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 26 675 675        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

#### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 30 784 000        | 30 140 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>30 784 000</b> | <b>30 140 000</b> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b>                       |                |                |
| Ingående värde                                             | 235 102        | 215 930        |
| Avsättning                                                 | 22 454         | 24 324         |
| Uttag                                                      | -28 583        | -5 152         |
|                                                            | <u>228 973</u> | <u>235 102</u> |
| <b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>                          |                |                |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 31 936         | 3 456          |
|                                                            | <u>31 936</u>  | <u>3 456</u>   |
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Personalens källskatt                                      | 13 078         | 20 118         |
|                                                            | <u>13 078</u>  | <u>20 118</u>  |
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna löner och arvoden                                 | 6 335          | 2 500          |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 2 969          | 22 001         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 76 428         | 56 500         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 32 105         | 24 229         |
| Upplupen revision                                          | 13 565         | 23 770         |
| Upplupen fastighetsförvaltning                             | 19 216         | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 388 309        | 450 804        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 11 945         | 46 525         |
|                                                            | <u>550 872</u> | <u>626 329</u> |

Säffle 17/10 2019

  
Fredrik Edén

  
Gunilla Edén

  
Gunilla Lindgren

  
Helena Engdahl

  
Ingvar Johansson

  
Krister Welin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-10-24

  
Camilla Carlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apollo i Säffle, org.nr. 774400-1103

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apollo i Säffle för år 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Apollo i Säffle för år 2018-07-01 – 2019-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Säffle den 29/10 2019

Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Camilla Carlsson  
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/anspråktagande 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 förhållander 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.

## EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]