

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vesslan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0654) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Järven 1, 2, 3, 4 och 5, Illern 2, Vesslan 1 och 2 i Sandviken, byggd år 1954-55 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 197          | lägenheter (bostadsrätt) | 11 225                         |
| 17           | lokaler (hyresrätt)      | 747                            |
| 16           | garage                   |                                |
| 182          | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 juni. På stämman deltog 34 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 198 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Carina Åström Sparf | ordförande                           |
| Helene Lindgren     | Webbansvarig                         |
| Lennart Jäderberg   | Sekreterare                          |
| Anders Backlund     | Avfalls ansvarig                     |
| Bo Dahlström        | Brand ansvarig                       |
| Anneli Pirinen      | Värdinna                             |
| Peter Sjögren       | Parkerings ansvarig                  |
| Andreas Andersson   | Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Jäderberg, Anders Backlund, Anneli Pirinen och Peter Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Åström, Peter Sjögren, Bo Dahlström och Lennart Jäderberg, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

#### **Studieverksamhet**

Peter Sjögren är studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

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

### **Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 357 000 kr och följer fastställd underhållsplan.



Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Byte av garageportar                                                                     |
| 2016 | OVK, Linjemålning av parkeringsplatser, Byte undercentral, Fasadrenovering               |
| 2017 | Ny återvinningscentral                                                                   |
| 2018 | Fasader etapp 2, Undercentraler och kulvertar                                            |
| 2019 | Fasad renovering etapp 3, fortsättning av renoveringen av undercentralen, Nytt låssystem |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                    |
|------|-------------------------------------|
| 2020 | Brandbesiktning, Informationstavlor |

Inga större investeringar beräknas att göra.

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2% för år 2019.

I budget för 2020 ingår 387 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3% för 2020.

Garagen och parkeringarna höjs med 30 kr inför år 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 789 kr/m<sup>2</sup> 2020.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 197 medlemslägenheter har under året 27 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 224 och under året har det tillkommit 34 och avgått 33 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 225.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 10 180 | 9 956  | 10 040 | 10 048 | 10 134 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 2 058  | 2 494  | 3 150  | 2 951  | 2 915  |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 1 014  | 1 483  | 2 016  | 1 696  | 1 458  |
| Balansomslutning i tkr                  | 74 882 | 69 394 | 64 338 | 64 317 | 63 161 |
| Soliditet %                             | 21,4   | 21,7   | 21,1   | 18,0   | 15,6   |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 789    | 766    | 766*   | 766*   | 743*   |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 450    | 457    | 405    | 413    | 429    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 93     | 85     | 95     | 106    | 123    |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 5 032  | 4 363  | 4 072  | 4 193  | 4 309  |

\*Årsavgiften per kvm avser endast andelstal 1 fr.o.m. 2015 d.v.s. exkl. balkongavgiften.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 326 675              | 0                       | 8 847 148                   | 4 411 746              | 1 483 453         |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut                            |                      |                         | 0                           | 1 483 453              | -1 483 453        |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 357 000                     | -357 000               | 0                 |
| Ianspråktagande av<br>fond för yttre underhåll                        |                      |                         | -593 241                    | 593 241                | 0                 |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                             |                        | 1 014 797         |
| Belopp vid årets utgång                                               | 326 675              | 0                       | 8 610 907                   | 6 131 440              | 1 014 797         |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 8 847 148        |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 357 000          |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>-593 241</u>  |
| Fondbehållning vid årets slut:              | <b>8 610 907</b> |

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 6 131 440        |
| Årets resultat                                       | <u>1 014 797</u> |
| Summa                                                | <b>7 146 237</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **7 146 237**

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



## Resultaträkning

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2      10 180 663      9 955 889

**Summa rörelseintäkter**

**10 180 663      9 955 889**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3      -5 052 518      -5 026 048

Övriga externa kostnader

Not 4      -743 712      -697 815

Underhåll enligt plan

Not 5      -593 241      -144 004

Personalkostnader och arvoden

Not 6      -209 515      -106 038

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7      -1 520 373      -1 488 475

**Summa rörelsekostnader**

**-8 119 359      -7 462 379**

**Rörelseresultat**

**2 061 304      2 493 510**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

5 040      4 480

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 051 546      -1 014 537

**Summa finansiella poster**

**-1 046 506      -1 010 057**

**Årets resultat**

**1 014 797      1 483 453**




## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 64 334 725        | 53 387 019        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 9  | 6 569 186         | 12 273 215        |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 36 336            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>70 940 247</b> | <b>65 660 234</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

70 940 247

65 660 234

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfördringar                 |        | 19 907           | 7 728            |
| Kundfordringar                               |        | 1 073            | 1 073            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 312 465        | 1 951 234        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 56               | 101              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 594 508          | 509 216          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>3 928 009</b> | <b>2 469 352</b> |

##### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |          |                  |
|---------------------------------------|--------|----------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 12 | 0        | 1 231 983        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>0</b> | <b>1 231 983</b> |

##### Kassa och bank

|                             |        |               |               |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Bank                        | Not 13 | 14 003        | 32 971        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>14 003</b> | <b>32 971</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

3 942 011

3 734 306

#### Summa tillgångar

74 882 259

69 394 540



**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

326 675

326 675

Fond för yttre underhåll

8 610 907

8 847 148

**Summa bundet eget kapital**

8 937 582

9 173 823

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 131 440

4 411 746

Årets resultat

1 014 797

1 483 453

**Summa fritt eget kapital**

7 146 237

5 895 199

**Summa eget kapital**

Not 14

**16 083 819****15 069 022****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

49 259 649

46 184 062

**Summa långfristiga skulder**

49 259 649

46 184 062

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

7 224 601

6 052 115

Medlemmarnas inre fond

Not 16

231 914

244 255

Leverantörsskulder

616 432

629 223

Aktuell skatteskuld

Not 17

36 013

6 760

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

4 205

5 493

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 425 626

1 203 610

**Summa kortfristiga skulder**

9 538 791

8 141 456

**Summa skulder****58 798 440****54 325 518****Summa eget kapital och skulder****74 882 259****69 394 540**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 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 1,6% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fond för yttre underhåll

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

### 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34.834.499 kr.

**Noter**

| Not 2                                 | Nettoomsättning                               | 2019-01-01        | 2018-01-01        |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       |                                               | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|                                       | Ärsavgifter bostäder                          | 8 768 076         | 8 596 164         |
|                                       | Hysesintäkt lokaler                           | 250 374           | 280 098           |
|                                       | Hysesintäkt garage och bilplatser             | 426 535           | 361 775           |
|                                       | Hysesintäkt övrigt                            | 6 780             | 2 280             |
|                                       | Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 43 622            | 44 063            |
|                                       | Balkongavgifter                               | 670 464           | 670 464           |
|                                       | Ovriga primära intäkter                       | 14 812            | 1 045             |
|                                       |                                               | <b>10 180 663</b> | <b>9 955 889</b>  |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>          |                                               |                   |                   |
|                                       | Reparationer                                  | -646 685          | -596 786          |
|                                       | El                                            | -202 809          | -221 746          |
|                                       | Uppvärmning                                   | -1 413 406        | -1 515 831        |
|                                       | Vatten                                        | -689 295          | -717 724          |
|                                       | Renhållning                                   | -217 376          | -217 464          |
|                                       | TV, bredband, iptelefoni                      | -413 931          | -412 521          |
|                                       | Obligatoriska besiktningar                    | -18 996           | 0                 |
|                                       | Serviceavtal                                  | -17 857           | -44 557           |
|                                       | Förvaltningskostnader                         | -820 310          | -866 180          |
|                                       | Försäkringar                                  | -218 968          | -167 271          |
|                                       | Fastighetsskatt                               | -209 886          | -180 588          |
|                                       | Ovriga driftskostnader                        | -182 999          | -85 380           |
|                                       |                                               | <b>-5 052 518</b> | <b>-5 026 048</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b> |                                               |                   |                   |
|                                       | Extern revisionsarvode                        | -20 263           | -20 869           |
|                                       | Ovriga förvaltningskostnader                  | -480 968          | -466 780          |
|                                       | Kostnader overlåtelse och panter              | -45 780           | -56 917           |
|                                       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -39 933           | 0                 |
|                                       | Konsulter                                     | -7 525            | -5 525            |
|                                       | Förbrukningsinventarier                       | -11 000           | 0                 |
|                                       | Medlemsavgifter HSB                           | -62 800           | -63 100           |
|                                       | Arrende, hyra, leasing                        | -75 314           | -84 624           |
|                                       | Kundförluster m m                             | -129              | 0                 |
|                                       |                                               | <b>-743 712</b>   | <b>-697 815</b>   |
| <b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>    |                                               |                   |                   |
|                                       | Underhåll huskropp utvändigt                  | -593 241          | -69 307           |
|                                       | Underhåll mark och utemiljö                   | 0                 | -74 697           |
|                                       |                                               | <b>-593 241</b>   | <b>-144 004</b>   |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>        |                                               |                   |                   |
|                                       | Arvode till styrelsen                         | -100 897          | -83 150           |
|                                       | Löner för anställda                           | -62 400           | 0                 |
|                                       | Sociala avgifter                              | -46 218           | -22 888           |
|                                       |                                               | <b>-209 515</b>   | <b>-106 038</b>   |
| <b>Not 7 Avskrivningar</b>            |                                               |                   |                   |
|                                       | Byggnader                                     | -1 520 373        | -1 488 475        |
|                                       |                                               | <b>-1 520 373</b> | <b>-1 488 475</b> |




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

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                          |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                     | 80 592 569        | 80 592 569        |
| Årets investering byggnader: Fasader samt nytt låssystem | 12 468 079        | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                          | 257 400           | 257 400           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>93 318 048</b> | <b>80 849 969</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -27 462 950        | -25 974 476        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 520 373         | -1 488 475         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-28 983 323</b> | <b>-27 462 950</b> |

**Utgående redovisat värde**

64 334 725 53 387 019

Redovisade värden byggnader

64 077 325 53 129 619

Redovisade värden mark

257 400 257 400

**Fastighetsbeteckning:** Järven 1, 2, 3, 4, 5, Illern 2, Vesslan 1, 2

| Taxeringsvärde | Värdeår<br>1979 | Byggnad<br>52 671 000 | Mark<br>12 937 000 | Totalt<br>65 608 000 | Föreg år<br>55 863 000 |
|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

|                                                 |                  |                   |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar          | 12 273 215       | 2 650 550         |
| Årets investering Fasader                       | 4 362 280        | 3 842 438         |
| Årets investering Låssystem                     | 1 274 064        | 431 780           |
| Årets investering Kulvertar samt Undercentraler | 1 127 706        | 5 348 447         |
| Aktivering Fasader                              | -10 762 235      | 0                 |
| Aktivering Låssystem                            | -1 705 844       | 0                 |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>   | <b>6 569 186</b> | <b>12 273 215</b> |

Pågående nyanläggningar avser Kulvertar samt Undercentraler och planeras vara klart 2020

**Not 10 Inventarier och installationer**

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 169 438         | 169 438         |
| Årets investeringar                | 36 336          | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>205 774</b>  | <b>169 438</b>  |
| Ingående avskrivningar             | -169 438        | -169 438        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-169 438</b> | <b>-169 438</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b>36 336</b>   | <b>0</b>        |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                    | 240 120        | 226 416        |
| HSB                           | 225 419        | 154 417        |
| Comhem                        | 106 623        | 103 447        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 22 346         | 24 936         |
|                               | <b>594 508</b> | <b>509 216</b> |

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

|                  |          |                  |
|------------------|----------|------------------|
| Länsförsäkringar | 0        | 1 231 983        |
|                  | <b>0</b> | <b>1 231 983</b> |

**Not 13 Bank**

|          |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| Swedbank | 14 003        | 32 971        |
|          | <u>14 003</u> | <u>32 971</u> |

**Not 14 Eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 326 675              | 0                       | 8 847 148               | 4 411 746              | 1 483 453      |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 1 483 453              | -1 483 453     |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 357 000                 | -357 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -593 241                | 593 241                |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 1 014 797      |
| Belopp vid årets utgång                                               | 326 675              | 0                       | 8 610 907               | 6 131 440              | 1 014 797      |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank     | 1,58%     | 2021-08-25 | 10 859 568        | 291 305                 |
| Swedbank     | 1,61%     | 2022-09-23 | 4 375 000         | 125 000                 |
| Swedbank     | 1,28%     | 2026-09-25 | 4 375 000         | 125 000                 |
| Swedbank     | 2,10%     | 2020-11-25 | 5 755 900         | 359 744                 |
| Swedbank     | 2,22%     | 2023-03-24 | 8 156 147         | 150 000                 |
| Swedbank     | 1,50%     | 2022-06-22 | 4 750 000         | 200 000                 |
| Swedbank     | 2,15%     | 2024-09-11 | 12 287 635        | 427 396                 |
| Swedbank     | 1,65%     | 2025-05-23 | 5 925 000         | 150 000                 |
|              |           |            | <b>56 484 250</b> | <b>1 828 445</b>        |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>49 259 649</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 7 313 780         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 47 342 025        |

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 59 019 100        | 59 019 100        |
| varav i eget förvar             |                   |                   |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <u>59 019 100</u> | <u>59 019 100</u> |

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 244 255        | 260 037        |
| Uttag          | -12 341        | -15 782        |
|                | <u>231 914</u> | <u>244 255</u> |

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 36 013        | 6 760        |
|                             | <u>36 013</u> | <u>6 760</u> |

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt       | 0            | 825          |
| Arbetsgivaravgifter         | 4            | 867          |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 201        | 3 801        |
|                             | <u>4 205</u> | <u>5 493</u> |

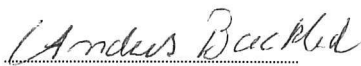
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna sociala avgifter          | 16 810  | 13 432  |
| Upplupna räntekostnader            | 73 324  | 77 315  |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 800 163 | 690 430 |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 16 810           | 13 432           |
| Upplupna räntekostnader                             | 73 324           | 77 315           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 800 163          | 690 430          |
| El, Fjärrvärme, Vatten                              | 246 141          | 287 435          |
| Upplupna arvoden                                    | 53 500           | 42 750           |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 20 500           | 20 600           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 215 188          | 71 648           |
|                                                     | <b>1 425 626</b> | <b>1 203 610</b> |

12/6 2020

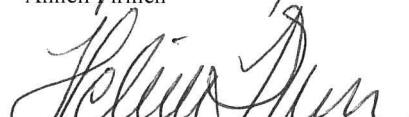
  
 Anders Backlund

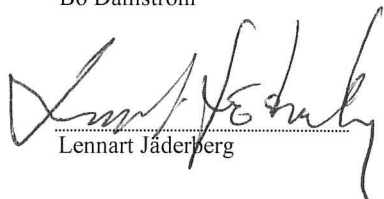
  
 Andreas Andersson

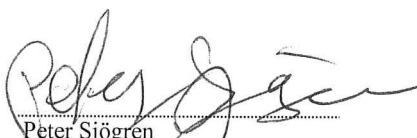
  
 Anneli Pirinen

  
 Bo Dahlström

  
 Carina Åström Sparf

  
 Heléne Lindgren

  
 Lennart Jäderberg

  
 Peter Sjögren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-26

  
 Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

  
 Richard Ohlsson  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Sandviken, org.nr. 785500-0654

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Sandviken för år 2019

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Sandviken 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 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.

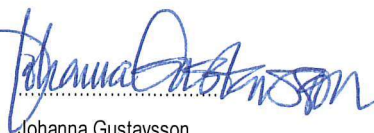
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Sandviken den 26/6 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor

