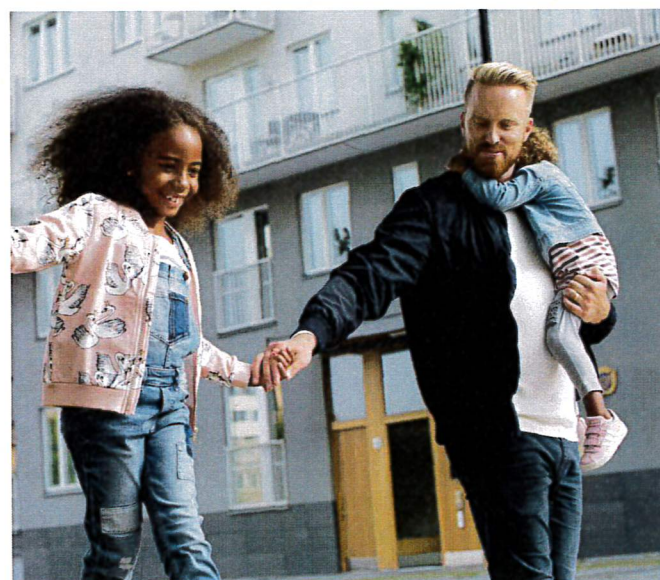




ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening

Grevsågen i Trollhättan

Org nr. 763000-1415



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

Org nr 763000-1415

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2009. Energideklaration är beställd till 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2016. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2022.

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

Förening har slutit avtal med Söderberg & Partners under året. Avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar som börjar gälla från 1 januari 2020.

Föreningens fastigheter Stämporten 1, Grevsågen 2 och 3 är belägna på adresserna Hjortmossegatan 78-132 i Trollhättan.

På fastigheterna finns 6 st bostadshus i 4 och 6 våningar med 20 trappuppgångar.

Husen färdigställdes år 1961. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1994 och utbyggnad och inglasning av balkonger och uteplatser 2012-2013.

Fastigheten är upplåten med tomträtt vars avtal löper t.o.m. 31 december 2024 ^{m)}

Den totala bostadsytan uppgår till 14 459 kvm.

Föreningens 245 st bostäder fördelar sig enligt följande:

71 st 1 rum och kök, 98 st 2 rum och kök, 74 st 3 rum och kök samt 2 st 4 rum och kök.

I föreningen finns även 48 st lokaler om 948 kvm, 82 st garageplatser fördelat på två plan och 133 st bilplatser, varav 33 st med motorvärmare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining A-E husen
- Relining förskolan Ekorren

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 490 582 kr.

Under året har lekplatsen rustats upp med nya lekredskap och ny belysning. Samt ladd stolpar har installerats för elbilar på åtta stycken parkeringsplatser.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för åtgärder enligt underhållsplanen:

- Relining av rören i bottenplattan på Stämporten.
- Byte av lägenhetsdörrar i Stämporten.
- Målning av samtliga trapphus och källare.
- Dränering ska ses över och åtgärdas vid behov.
- Tegelfogar ska ses över och åtgärdas vid behov.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2013 höjdes senast årsavgifterna genom att lägenheterna, i samband med balkong- och altaningsglasningen, fick förändrade andelstal. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 696 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 350 790 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under 2019 lades två lån om till ett större lån, till en ränta om 1,17%. Under 2020 kommer trettio mindre lån att läggas om.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2020. Efter en avsättning till yttre fond med 1 600 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 6 039 000 kr uppgår budgeterat resultat för 2020 till 56 050 kr. ^{M)}

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB avseende administrativ förvaltning samt uppdatering av underhållsplan.
- Energi-Sverige avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Telenor avseende gruppanslutning för internet samt telefoni.
- Home Solutions avseende avläsning av fastighetsel.
- Securitas avseende bevakningstjänster samt störningsjour.
- Spikbussen avseende jourservice.
- Callenberg & Curator Hiss avseende hisservice samt Kiwa avseende hissbesiktningar.
- EGain avseende temperaturstyrning.
- Anticimex avseende skadedjursbekämpning.
- Assa Abloy avseende service och besiktningar av garageportar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 306 st (föregående år 310 st) medlemmar varav 305 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 27 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019 med 45 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Mirko Milesic	ordförande
Annelie Fredriksson	ledamot
Lars-Åke Oscarsson	sekreterare
Maria Hellqvist Gustafsson	ledamot
Emma Sjöstedt	ledamot
Åsa Zetterberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Mikael Bäck	ledamot
Simon Kjellman	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Mirko Milesic, Emma Sjöstedt samt Mikael Bäck. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mirko Milesic, Annelie Fredriksson, Emma Sjöstedt samt Laila Ingvardsson, den sistnämnda utanför styrelsen, två i förening.

Vicevärd

Laila Ingvardsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Arne Johansson med Benny Jensen som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. 

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Laila Ingvardsson med Mirko Milesic som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Hilmér, sammankallande, samt Djordje Grahovac.

Studieorganisatör

Bostadsrättsföreningen har ingen studieorganisatör.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Laila Ingvardsson och Mikael Bäck.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Maria Hellqvist Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	11 768	11 665	11 561	11 525	11 659
Resultat efter finansiella poster tkr	1 060	577	- 80	- 41	639
Låneskuld tkr	19 351	21 089	22 742	24 240	25 328
Låneskuld kr/kvm	1 338	1 458	1 573	1 676	1 752
Soliditet %	26	22	20	19	19
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	696	696	696	696	692
Fond för yttre underhåll tkr	4 719	4 331	3 904	4 224	4 296
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	110	107	104	104	100

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 160	0	4 330 914	1 720 143	576 980
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	576 980	-576 980
Reservering till yttre fond			1 591 000	-1 591 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 203 251	1 203 251	
Årets resultat					1 060 460
Belopp vid årets slut	550 160	0	4 718 663	1 909 374	1 060 460

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 297 123
Årets resultat före fondförändring	1 060 460
Årets fondavsättning	-1 591 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 203 251
Summa	<u>2 969 834</u>
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 718 663

Styrelsen föreslår följande dispositioner till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 969 834
----------------------------	-----------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	1 060 460
----------------	-----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-1 591 000
Disposition underhållsfond	1 203 251
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-387 749</u>

Resultat efter fondförändring	672 711 ⁿ⁾
--------------------------------------	------------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 767 846	11 665 114
Summa intäkter		11 767 846	11 665 114
Driftskostnader	Not 2	-6 102 096	-6 453 075
Underhållskostnader	Not 3	-1 203 251	-1 115 663
Personalkostnader	Not 4	-1 623 480	-1 588 705
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 406 129	-1 509 329
Summa rörelsekostnader		-10 334 956	-10 666 772
Rörelseresultat		1 432 890	998 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 934	6 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-380 364	-428 010
Summa finansiella poster		-372 431	-421 362
Årets resultat		1 060 460	576 980



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 22 508 000 23 378 000

Inventarier

Not 9 496 628 580 757

23 004 628 23 958 757

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

23 005 128 23 959 257

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 7 208 12 114

Övriga fordringar

Not 12 4 677 447 5 271 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

525 260 317 763

5 209 915 5 600 937

Kortfristiga placeringar

Not 13 3 000 000 3 000 000

Kassa och bank

65 65

Summa omsättningstillgångar

8 209 980 8 601 002

Summa tillgångar

31 215 108 32 560 259

h)



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

550 160

550 160

4 718 663

4 330 914

5 268 823

4 881 074

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 909 374

1 720 143

1 060 460

576 980

2 969 834

2 297 123

Summa eget kapital

8 238 657

7 178 197

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 481 666

13 199 334

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 869 124

7 889 330

Leverantörsskulder

716 641

1 493 091

Övriga skulder

Not 17

1 425 750

1 250 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 483 270

1 549 663

5 494 785

12 182 728

Summa skulder

22 976 451

25 382 062

Summa Eget kapital och skulder

31 215 108

32 560 259

1)



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 5 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för stambyte samt utbyggnad och inglasning av balkonger har bedömts vara 6 respektive 33 år. Samt återstående nyttjandeperiod för lekplats och laddstationer bedöms vara 5 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två heltidsanställda och tre deltidsanställda under året. ^(M)



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 066 608	10 066 608
Hyror	1 042 981	980 525
Bortfall hyror	-25 863	-18 166
Elintäkter	591 083	588 633
Övriga intäkter	223 536	178 013
Bruttoomsättning	11 898 345	11 795 613
Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
	11 767 846	11 665 114
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	375 329	367 298
Tv/datakostnader	531 470	527 975
Reparationer	287 331	487 255
El	802 286	803 360
Uppvärmning	1 640 687	1 706 664
Vatten	644 990	624 019
Sophämtning	185 699	184 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	385 985	345 775
Medlemsavgifter	104 923	104 253
Försäkringar	124 956	118 317
Förvaltningsarvoden	353 312	342 892
Tomträttsavgäld	576 090	768 120
Övriga driftskostnader	66 887	60 784
Övriga kostnader	22 151	11 751
	6 102 096	6 453 075
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	1 203 251	1 115 663
	1 203 251	1 115 663
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	88 500	86 500
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	7 590	10 590
Sociala kostnader	264 860	291 155
	363 450	390 745
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	951 625	909 921
Uttagsskatt	258 886	245 631
Pensionskostnader och förpliktelser	49 519	42 408
	1 260 030	1 197 960
	1 623 480	1 588 705
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	220 000	220 000
Ombyggnader	1 102 000	1 102 000
Inventarier	84 129	187 329
	1 406 129	1 509 329
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 934	2 021
Övriga ränteintäkter	6 000	4 627
	7 934	6 648
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	379 398	427 215
Räntekostnader skattekonto	966	795
	380 364	428 010



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2023
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	10 644 000	-9 514 000	-220 000	1960-2023	910 000
Markanläggning lekplats	242 000	0	0	2020-2024	242 000
Stambyte	15 519 000	-11 549 000	-565 000	1996-2025	3 405 000
Balkonginglasning	21 500 000	-3 222 000	-537 000	2013-2052	17 741 000
Inst enhetsmätning el	1 000 000	-1 000 000	0	2009-2013	0
Elbilsaddare	210 000	0	0	2020-2024	210 000
	<u>49 115 000</u>	<u>-25 285 000</u>	<u>-1 322 000</u>		<u>22 508 000</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	48 663 000	48 663 000
Årets investeringar	452 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 115 000</u>	<u>48 663 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 285 000	-23 963 000
Årets avskrivningar	-1 322 000	-1 322 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-26 607 000</u>	<u>-25 285 000</u>

Bokfört värde

22 508 000 **23 378 000**

Taxeringsvärde för Grevsågen 2 och 3 samt Stämoporten 1 med tomträtt

Byggnad - bostäder	117 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	2 925 000	1 464 000
	<u>119 925 000</u>	<u>89 464 000</u>

Mark - bostäder	54 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	1 937 000	777 000
	<u>55 937 000</u>	<u>32 777 000</u>

Taxeringsvärde totalt	175 862 000	122 241 000
-----------------------	-------------	-------------

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	1 280 394	1 280 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 280 394</u>	<u>1 280 394</u>
Ingående avskrivningar	-699 637	-512 308
Årets avskrivningar	-84 129	-187 329
Utgående avskrivningar	<u>-783 766</u>	<u>-699 637</u>

Bokfört värde

496 628 **580 757**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 11 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	7 208	8 107
Övriga kundfordringar	0	4 007
	<u>7 208</u>	<u>12 114</u>

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	4 610 777	5 181 590
Skattefordringar	15 012	52 578
Skattekonto	51 658	36 892
	<u>4 677 447</u>	<u>5 271 060</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-04-01	6 mån	0,20%	3 000 000
					3 000 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1415

HSB brf Grevsågen i Trollhättan

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	550 160	0	4 330 914	1 720 143	576 980
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	576 980	-576 980
Reservering till yttre fond			1 591 000	-1 591 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 203 251	1 203 251	
Årets resultat					1 060 460
Belopp vid årets slut	550 160	0	4 718 663	1 909 374	1 060 460

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Allmänna Arvsfonden	660313			56 000	0
Nordea Hypotek AB	3978 87 98918	1,50%	2021-09-15	3 825 000	275 000
Stadshypotek AB	405314	1,63%	2020-09-30	968 450	280 000
Stadshypotek AB	427808	1,10%	2022-06-30	376 456	140 000
Stadshypotek AB	430398	1,17%	2024-12-01	5 775 000	280 000
Swedbank Hypotek	2858091644	1,22%	2021-09-10	4 508 884	644 124
Swedbank Hypotek	2950202560	1,61%	2023-03-24	3 841 000	250 000
				19 350 790	1 869 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 481 666

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

10 005 170

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

29 955 000

29 955 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

1 869 124

7 889 330

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	16 915	16 917
Arbetsgivaravgifter	23 053	20 595
Mervärdesskatt	258 886	245 631
Inre fond	993 667	967 501
Övriga kortfristiga skulder	133 229	0
	1 425 750	1 250 644

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 985	0
Förutbetalda hyror och avgifter	935 939	909 180
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	506 346	640 483
	1 483 270	1 549 663

Trollhättan 26/3 2020

Mirko Milesic

Anneli Fredriksson

Lars Åke Oscarsson

Emma Sjöstedt

Maria Hellqvist Gustafsson

Mikael Bäck

Simon Kjellman

Åsa Zetterberg

Vår revisionsberättelse har 26/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Arne Johansson
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grevsågen i Trollhättan, org.nr. 763000-1415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grevsågen i Trollhättan 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

¶

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Trollhättan den 3 14 2020


Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Arne Johansson

Av föreningen vald revisor