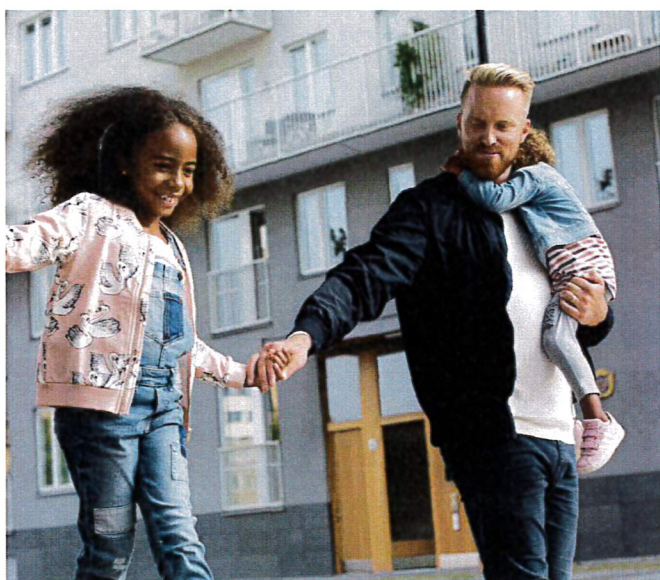




ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HYVELN I VÄNERSBORG

762500-2303



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 Hyveln i Vänersborg
Org nr 762500-2303
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 49:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, dock måste varje hushåll teckna egen hemförsäkring.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK har skett 2014 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer att ske 2020.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009. Energideklaration är beställd år 2020.

Föreningens fastigheter Hyveln 1-3 och Linjalen 2 är belägna på adresserna Poppelvägen 35-45 samt 46-88 i Vänersborg. Fastigheten färdigställdes år 1971-1972 och det finns 8 bostadshus i 3 våningar med 28 trappuppgångar. Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 12 588 kvm. Föreningens totalt 197 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36 st
2	64 st
3	96 st
5	1 st
Totalt	197 st

Det finns också 1 st lokal och 91 st garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Bytt samtliga Entré- och sopdörrar
- Bytt torktummlare

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 2 004 826 kr. Styrelsens stadageenliga årliga fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Lagning och puts av hussocklar

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2019 med 1,6 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är för räkenskapsåret 907 kronor per kvm. I samband med antagande av budget för år 2020 beslutade styrelsen att fr.o.m. 2020-01-01 höja årsavgiften med 2 %. Budgeten visar ett överskott på 22 756 kr efter att 3 000 000 kr reserverats för framtida underhåll samt att 1 011 700 kr disponerats ur underhållsfonden för dessa åtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 054 052 kr och är uppdelade på sex lånedelar med varierande bindningstider. Långivare är SBAB.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB NVG avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplan
- Marta K Städ avseende lokalvård
- Skellefteå Kraft avseende leverans av el
- Telia avseende internet
- Sappa avseende kabel-TV
- Securitas avseende bevakningstjänster
- Spikbussen avseende jourservice
- Fogelgrens Bygg avseende löpande byggreparationer
- Nomor avseende skadedjursbekämpning
- Nokas avseende störningsjour

Aktiviteter

Föreningen har under året anordnat en grillfest och en glöggkväll. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 224 medlemmar (föregående år 226) varav 223 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 23 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 21 maj 2018 där 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen samt suppleanter

Leif Nordgren	Ordförande
Anders Lindqvist	Vice ordförande
Lena Lindqvist	Sekreterare
Kerstin Backlund	Ledamot
Gamal Osman	Ledamot
Anders Bohlin	Ledamot
Torsten Gunnarsson	Ledamot, utsedd av HSB NVG
Mats Bredberg	suppleant
Jens Cardebrant	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Mats Bredberg och Jens Cardebrant.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Gamal Osman, Lena Lindqvist, Leif Nordgren samt Kerstin Backlund, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdar har varit, Leif Nordgren, Jens Cardebrant samt Gamal Osman.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Råger Palm med Anders Vach som suppleant, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Leif Nordgren med Lena Lindqvist som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Örthagen (sammankallande) samt Samuel Malmström.

Miljösamordnare/brandskyddsansvarig

Miljösamordnare har varit Kerstin Backlund och Anders Bohlin. Brandskyddsansvarig har varit Anders Lindqvist.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Lena Lindqvist. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	12 202	12 028	11 831	11 792	11 512
Rörelseresultat tkr	2 815	2 816	3 420	3 363	2 666
Resultat efter finansiella poster tkr	1 825	1 776	2 347	2 041	1 014
Soliditet %	20	17	15	11	8
Bankskuld tkr	49 054	49 754	50 454	51 154	51 814
Låneskuld kr/kvm	3 870	3 952	4 008	4 064	4 116
Balansomslutning tkr	64 858	63 714	62 698	60 558	59 609
Avgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	907	892	875	858	841
Fond för yttre underhåll tkr	7 114	6 470	5 428	4 575	1 496

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	1 072 202	0	6 470 583	1 803 970	1 776 261
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 776 261	-1 776 261
Reservering till yttre fond			2 480 000	-2 480 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 836 269	1 836 269	
Årets resultat					1 824 807
Belopp vid årets slut	1 072 202	0	7 114 314	2 936 500	1 824 807

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.

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

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 580 231
Årets resultat före fondförändring	1 824 807
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 480 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>1 836 269</u>
Till stämmans förfogande	4 761 308

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 761 308
-----------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 824 807
----------------	-----------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-2 480 000
Disposition underhållsfond	<u>1 836 269</u>
Nettoavsättning(-)/ disposition (+) underhållsfond	-643 731

Resultat efter fondförändring	1 181 076 
--------------------------------------	--



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 200 497	12 027 884
Summa intäkter		12 200 497	12 027 884
Driftskostnader	Not 2	-6 100 752	-6 420 903
Underhållskostnader	Not 3	-1 836 269	-1 371 902
Personalkostnader	Not 4	-175 092	-168 956
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 250 000	-1 250 000
Summa rörelsekostnader		-9 362 113	-9 211 761
Rörelseresultat		2 838 384	2 816 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	20 195	13 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 033 771	-1 053 534
Summa finansiella poster		-1 013 576	-1 039 862
Årets resultat		1 824 807	1 776 261

n)



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	44 589 916	45 839 916
	<u>44 589 916</u>	<u>45 839 916</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

44 590 416 **45 840 416**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	80 964	116 386
--------	--------	---------

Övriga fordringar

Not 11	5 034 321	3 865 380
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>652 350</u>	<u>391 502</u>
5 767 635	4 373 269

Kortfristiga placeringar

Not 12	14 500 000	13 500 000
--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar

20 267 635 **17 873 269**

Summa tillgångar

64 858 051 **63 713 685**



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 072 202

1 072 202

Fond för yttre underhåll

7 114 314

6 470 583

8 186 516

7 542 785

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 936 500

1 803 970

Årets resultat

1 824 807

1 776 261

4 761 308

3 580 231

Summa eget kapital

12 947 824

11 123 016

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

48 354 052

44 699 052

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

700 000

5 055 000

Leverantörsskulder

593 204

625 523

Skatteskulder

1 043

0

Övriga skulder

Not 16

921 018

872 486

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 340 910

1 338 608

3 556 175

7 891 616

Summa skulder

51 910 227

52 590 668

Summa Eget kapital och skulder

64 858 051

63 713 685



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

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 25 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 ombyggnader har bedömts vara 12,24 och 25 år.

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 inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 408 095	11 239 158
	Hyror	270 800	270 600
	Bortfall årsavgifter	-106 011	-119 398
	Bortfall hyror	-13 300	-1 550
	Elintäkter	643 978	668 515
	Övriga intäkter "Intäkter avser gym, lokal hyra, övernattningslägenhet"	127 879	101 504
	Bruttoomsättning	12 331 441	12 158 829
	Avsatt till inre fond	-130 944	-130 944
		12 200 497	12 027 884
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	965 070	911 536
	Tv/datakostnader	436 180	429 724
	Reparationer	166 670	386 035
	El	873 459	955 097
	Uppvärmning	1 833 286	1 898 279
	Vatten	503 550	497 237
	Sophämtning	270 822	226 285
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	284 759	246 550
	Medlemsavgifter	79 438	78 282
	Försäkringar	246 627	246 634
	Förvaltningsarvoden	328 295	319 018
	Övriga driftskostnader	90 876	151 083
	Övriga kostnader	21 721	75 143
		6 100 752	6 420 903
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	1 836 269	1 371 213
	Underhåll lokaler	0	689
		1 836 269	1 371 902
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	46 567	45 305
	Vicevärdsarvode	50 321	47 986
	Revisorsarvode	2 307	2 000
	Löner och andra ersättningar	51 926	45 616
	Sociala kostnader	23 971	28 049
		175 092	168 956
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	300 000	300 000
	Ombyggnader	950 000	950 000
		1 250 000	1 250 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 997	1 945
	Övriga ränteintäkter	18 198	11 727
		20 195	13 672
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 033 771	1 053 534
		1 033 771	1 053 534



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-2303

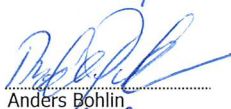
HSB Brf Hyveln i Vänersborg

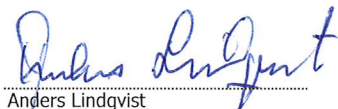
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnaderna är helt avskrivna år	2044	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar
Ursprunglig byggnad	14 685 984	-7 113 284
Mark	617 216	
Kulvertbyte	3 600 000	-1 000 000
El, trappbelys, balkonger	1 300 000	-650 000
Stambyte	40 800 000	-6 400 000
Ventilation	1 046 975	-1 046 975
Energisparåtgärder	3 130 000	-3 130 000
	<u>65 180 175</u>	<u>-19 340 259</u>
		Årets avskrivning
		-300 000
		Avskrivnings- tid
		1971-2044
		Bokfört värde 2019-12-31
		7 272 700
		617 216
		2 500 000
		600 000
		33 600 000
		0
		0
		<u>44 589 916</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 562 959	64 562 959
Anskaffningsvärde mark	617 216	617 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>65 180 175</u>	<u>65 180 175</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 340 259	-18 090 259
Årets avskrivningar	-1 250 000	-1 250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 590 259</u>	<u>-19 340 259</u>
Bokfört värde		
	44 589 916	45 839 916
Taxeringsvärde för Hyveln 1-3, Linjalen 2		
Byggnad - bostäder	82 200 000	57 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 349 000</u>	<u>1 315 000</u>
	83 549 000	58 315 000
Mark - bostäder	<u>32 000 000</u>	<u>20 800 000</u>
	32 000 000	20 800 000
Taxeringsvärde totalt	115 549 000	79 115 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 10 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	67 666	113 893
Övriga kundfordringar	<u>13 298</u>	<u>2 493</u>
	80 964	116 386
Not 11 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	5 000 824	3 818 360
Skattefordringar	0	13 523
Skattekonto	<u>33 497</u>	<u>33 497</u>
	5 034 321	3 865 380
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01
	Löptid	Ränta
	3 mån	0,10%
		Belopp
		14 500 000
		14 500 000
Not 13 Förändring av eget kapital		
	Insatser	Uppl. avgifter
Belopp vid årets ingång	1 072 202	0
Vinstdisp enl. stämmobeslut		6 470 583
Reservering till yttre fond		0
Ianspråktagande av yttre fond		2 480 000
Årets resultat		-1 836 269
Belopp vid årets slut	1 072 202	0
		7 114 314
		2 936 500
		1 824 807

HSB Brf Hyveln i Vänersborg

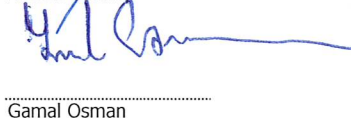
Noter	2019-12-31				2018-12-31	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	21506168	2,16%	2020-06-12	11 797 500	130 000
	SBAB	21794112	2,17%	2022-01-17	11 830 000	130 000
	SBAB	22098500	1,94%	2021-04-15	11 895 000	130 000
	SBAB	22098640	2,49%	2024-01-22	9 176 552	110 000
	SBAB	27176089	1,28%	2022-05-10	2 185 000	100 000
	SBAB	27176097	1,28%	2022-05-10	2 170 000	100 000
					49 054 052	700 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					48 354 052
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					45 554 052
	Ställda säkerheter:					
	Fastighetsinteckning					54 910 000
					54 910 000	54 910 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				700 000	5 055 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				15 680	15 348
	Arbetsgivaravgifter				6 685	9 718
	Inre fond				898 654	847 420
					921 018	872 486
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				64 153	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				916 768	911 949
	Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				359 989	426 659
					1 340 910	1 338 608

Vänersborg 17/3 2020

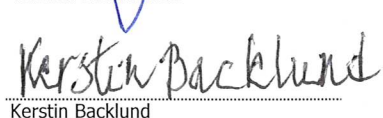

Anders Bohlin


Anders Lindqvist


Torsten Gunnarsson

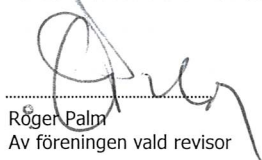

Gamal Osman


Lena Lindqvist


Kerstin Backlund


Leif Nordgren

Vår revisionsberättelse har 17/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Roger Palm
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson 2020-05-13
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hyveln, org.nr. 762500-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hyveln 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. Revisorens 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 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 Hyveln 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.

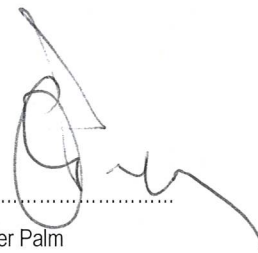
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Vänersborg den 17/3 2020



Malin Johannesson

BoRevision AB 2020-05-13
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roger Palm

Av föreningen vald revisor