



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Aringsberg i Alvesta  
Org nr 716403-7330

# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Aringsberg i Alvesta

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1979-80 på fastigheterna Aringsberg 2 och Allén 1 i Alvesta, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Aringsåsvägen 16, 18, 24-28, 32-50, 54-68 (jämna nr).

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 november 2017.

##### Föreningsstämmor

Extra föreningsstämma hölls den 7 februari 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13. På stämman valdes Johan Runesson till styrelseledamot.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 26.

##### Styrelse

Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning

*Ordinarie ledamöter:* Björn Berg, ordförande,  
Stefan Gustavsson, vice ordförande  
Iren Johansson, sekreterare  
Pia Ståhlin  
Niclas Hellström  
Bengt Svensson  
Johan Runesson (vald vid extrastämman 2019-02-07)  
Börje Nilsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Björn Berg, ordförande,  
Stefan Gustavsson, vice ordförande  
Johan Runesson, sekreterare  
Pia Ståhlin  
Niclas Hellström  
Bengt Svensson  
Maja Tot Rados  
Börje Nilsson, utsedd av HSB Sydost

GA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Aringsberg i Alvesta  
Org nr 716403-7330

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Björn Berg, Stefan Gustavsson, Johan Runesson och Pia Ståhlin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Björn Berg, Stefan Gustavsson, Bengt Svensson och Niclas Hellström, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Pia Ståhlin.

### Revisorer

Revisorer har varit Ann-Sofi Karlsson med Eva Felldin som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Björn Berg med Stefan Gustavsson som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Arnold Lennartsson (ordförande) och Iren Johansson.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har styrelsen varit vicevärd.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter har en total areal på 10 045 kvm.

|                        | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 2 rum                  | 24           |            |
| 3 rum                  | 42           |            |
| 4 rum                  | 40           |            |
| 5 rum                  | <u>6</u>     |            |
| Lägenheter bostadsrätt | 112          | 10 045     |
| Lokaler hyresrätt      | 12           | 103        |
| Garage                 | 61           |            |
| P-platser              | 95           |            |

Föreningen har 20 stycken besöksparkeringar.

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har kvarterslokal, tvättstugor samt bastu.

PK



### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2014 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

### Uppvärmning och ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

### Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

| År      | Åtgärd  |
|---------|---|
| 2003    | Målning och kittning av fönster.  |
| 2005    | Byte av varmvattenberedare.   |
| 2006    | Målning och byte av panel på fasader och balkonger.                           |
| 2008    | Byte ytterbelysningar.  |
| 2009    | OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration.                |
| 2009    | Byte av motorvärmare.   |
| 2010-11 | Byte av tvättmaskiner och torkskåp.   |
| 2011    | Byte av plasttak på balkonger.  |
| 2013    | Byte av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar samt låssystem. Byte av träpanel. |
| 2013    | Panelbyte förråd och garage.  |
| 2014    | Nya balkongräcken och ommålning fasad.  |
| 2014    | OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).                                      |
| 2015    | Byte av elradiatorer.   |
| 2016-17 | Takbyte bostäder och förråd.  |
| 2017    | Fiberinstallation.  |
| 2018    | Kontroll av takfläktar  |
| 2019    | Energideklaration.  |
| 2019    | Hamling av träd, anläggning av gräsmatta och borttag av häck                  |

### Övrigt

Föreningen har en hemsida: [www.aringsberg.se](http://www.aringsberg.se)

### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

|                         | 2019  | 2018   | 2017  | 2016   | 2015   |
|-------------------------|-------|--------|-------|--------|--------|
| El i MWh                | 96,4  | 71,52  | 103,6 | 97,2   | 102,2  |
| Vatten i kbm            | 9 854 | 10 025 | 9 365 | 10 184 | 10 500 |
| Kubikmeter per lägenhet | 88    | 89,5   | 84    | 91     | 94     |

PH



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Energideklaration.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 29 september 2019 av Stefan Gustavsson, Niclas Hellström, Johan Runesson och Maja Tot Rados.

### Årsavgifter

Årsavgiften lämnades oförändrad för 2019. Styrelsen har vidare beslutat att låta höja årsavgiften med 3,4 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 546,15 kr/kvm exkl. värme.

## Medlemsinformation

Av föreningens 112 bostadsrätter har under året 14 (8) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 (145). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)             | 5 685  | 5 868  | 5 660  | 5 663  | 5 548  |
| Resultat efter finansiella poster | 742    | 889    | 1 332  | 2 076  | -712   |
| Balansomslutning (tkr)            | 46 949 | 47 747 | 48 019 | 48 017 | 35 825 |
| Eget kapital (tkr)                | 18 636 | 17 894 | 17 005 | 15 673 | 13 596 |
| Soliditet (%)                     | 39,7   | 37,5   | 35,4   | 32,6   | 38,0   |
| Taxeringsvärde (tkr)              | 48 429 | 48 429 | 35 106 | 35 106 | 35 106 |
| -varav byggnad (tkr)              | 35 997 | 35 997 | 24 914 | 24 914 | 24 914 |
| Likviditet (%)                    | 82     | 143    | 350    | 358    | 167    |
| Justerad likviditet**             | 357    | 383    | -      | -      | -      |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 546    | 528    | 526    | 526    | 518    |
| Total låneskuld (tkr)             | 27 234 | 28 866 | 29 937 | 31 021 | 20 971 |
| Låneskuld (kr/kvm*)               | 2 711  | 2 874  | 2 980  | 3 220  | 2 088  |
| Underhållsfond (tkr)              | 7 289  | 7 221  | 6 887  | 6 335  | 5 575  |
| Avskrivning (kr/kvm*)             | 106    | 104    | 106    | 80     | 80     |
| Räntekostnader (kr/kvm*)          | 46     | 47     | 49     | 52     | 61     |
| Räntekänslighet (%)               | 5,13   | 5,45   | 5,67   | -      | -      |

\* Bostadsrättsyta

\*\*Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2019.

GU

**Definitioner av nyckeltalen:***Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.*Räntekänslighet* = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.**Förväntad framtida utveckling****Budget 2020**

Budgeten är visat ett underskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med ca 247 000 kronor. Räntekostnaderna har beräknats till 677 000 kr.

**Större underhåll, investeringar, OVK m.m.**

Ev. byggnation av carportar.

**Förändringar i eget kapital**

|   | Medlems-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång   | 3 654 200            | 0                       | 7 220 736               | 6 130 030              | 889 134           |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 889 134                | -889 134          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 269 000                 | -269 000               |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -200 617                | 200 617                |                   |
| Årets resultat  |                      |                         |                         |                        | 741 731           |
| Belopp vid årets utgång   | 3 654 200            | 0                       | 7 289 119               | 6 950 781              | 741 731           |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond | 7 019 164,46        |
| Årets resultat  | 741 730,59          |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                   | -269 000,00         |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 200 617,00          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                   | <b>7 692 512,05</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 7 692 512,05 |
|-------------------------|--------------|

M

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 5 684 896        | 5 868 483        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>5 684 896</b> | <b>5 868 483</b> |

**Rörelsekostnader**

|  |       |                   |                   |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader  | Not 3 | -2 525 770        | -2 591 959        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -377 609          | -337 870          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -200 617          | -199 324          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -341 792          | -356 066          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 063 795        | -1 043 136        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-4 509 584</b> | <b>-4 528 354</b> |

**Rörelseresultat****1 175 313**      **1 340 129****Finansiella poster**

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 25 254          | 25 224          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -458 836        | -476 219        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-433 582</b> | <b>-450 995</b> |

**Årets resultat****741 731**      **889 134****Tilläggsupplysning**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 741 731        | 889 134        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -269 000       | -533 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 200 617        | 199 324        |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>673 348</b> | <b>555 458</b> |

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |        |                   |                   |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 38 773 579        | 39 414 250        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 9  | 134 183           | 43 776            |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 29 806            | 39 741            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>38 937 568</b> | <b>39 497 767</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**38 938 068**      **39 498 267**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 113            | 1 372            |
| Kundfordringar                               |        | 0                | 9 349            |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 783 956        | 3 545 551        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 28 155           | 1                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 197 715          | 192 894          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>4 010 940</b> | <b>3 749 167</b> |

##### *Kortfristiga placeringar*

|                                       |        |                  |                  |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 13 | 4 000 000        | 4 500 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>4 000 000</b> | <b>4 500 000</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

**8 010 940**      **8 249 167**

#### Summa tillgångar

**46 949 008**      **47 747 434**

RL

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 3 654 200         | 3 654 200         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 7 289 119         | 7 220 736         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>10 943 319</b> | <b>10 874 936</b> |

#### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 6 950 781        | 6 130 030        |
| Årets resultat                  |  | 741 731          | 889 134          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>7 692 512</b> | <b>7 019 164</b> |

### Summa eget kapital

Not 14 **18 635 831** **17 894 100**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 18 557 445        | 24 078 871        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>18 557 445</b> | <b>24 078 871</b> |

#### *Kortfristiga skulder*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 8 676 246        | 4 787 258        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 173 466          | 173 466          |
| Leverantörsskulder                           |        | 189 048          | 249 629          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 70 135           | 65 837           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 27 678           | 24 113           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 619 159          | 474 159          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 755 732</b> | <b>5 774 463</b> |

### Summa skulder

**28 313 177** **29 853 334**

### Summa eget kapital och skulder

**46 949 008** **47 747 434**

AK



## 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.

### 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 1,97% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

### 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 947 000 kr (22 947 000 kr).

OK

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>   | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              |  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Årsavgifter bostäder   | 5 305 560         | 5 298 978         |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 297 700           | 300 447           |
|              | Hysesintäkt övrigt   | 38 300            | 39 700            |
|              | Hysesrabatter  | -201 600          | 0                 |
|              | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 201 600           | 201 600           |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 31 993            | 15 894            |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 11 343            | 11 864            |
|              |  | <b>5 684 896</b>  | <b>5 868 483</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>   |                   |                   |
|              | Reparationer   | -218 419          | -382 976          |
|              | El   | -178 520          | -165 480          |
|              | Vatten   | -417 571          | -401 037          |
|              | Renhållning  | -141 063          | -139 724          |
|              | TV, bredband, iptelefoni   | -406 242          | -406 144          |
|              | Obligatoriska besiktningar (OVK)                                     | -49 208           | 0                 |
|              | Serviceavtal   | -2 832            | 0                 |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -663 397          | -639 290          |
|              | Försäkringar   | -63 739           | -74 690           |
|              | Fastighetsskatt  | -363 217          | -363 217          |
|              | Övriga driftskostnader   | -21 562           | -19 400           |
|              |  | <b>-2 525 770</b> | <b>-2 591 959</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                   |                   |
|              | Externt revisionsarvode  | -10 249           | -12 700           |
|              | Förvaltningskostnader  | -210 706          | -201 528          |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -34 336           | -17 940           |
|              | Föreningsverksamhet  | -3 499            | -8 967            |
|              | Kontorsutrustning och -material                                      | -488              | -4 325            |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -18 616           | -17 026           |
|              | Konsulter  | -10 125           | 0                 |
|              | Förbrukningsinventarier  | -24 819           | -14 078           |
|              | Medlemsavgifter HSB  | -40 391           | -40 391           |
|              | Stämman och styrelse   | -21 004           | -20 916           |
|              | Arrende, hyra, leasing   | -3 376            | 0                 |
|              |  | <b>-377 609</b>   | <b>-337 870</b>   |
| <b>Not 5</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>   |                   |                   |
|              | Underhåll installationer (varmvattenberedare)                        | -15 443           | -136 965          |
|              | Underhåll mark och utemiljö (Hamling av träd, anl. gräsmatta m.m.)   | -168 661          | -41 109           |
|              | Underhåll övrigt (brandutrustning)                                   | -16 513           | -21 250           |
|              |  | <b>-200 617</b>   | <b>-199 324</b>   |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b>   |                   |                   |
|              | Medelantal anställda   | <1                | <1                |
|              | Arvode till styrelsen  | -128 670          | -146 283          |
|              | Löner för anställda  | -51 650           | -63 850           |
|              | Vicevärdsarvode  | -70 517           | -51 862           |
|              | Övriga arvoden   | -6 000            | -6 000            |
|              | Revisionsarvode  | -3 500            | -3 500            |
|              | Sociala avgifter   | -81 456           | -84 571           |
|              |  | <b>-341 792</b>   | <b>-356 066</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar</b>   |                   |                   |
|              | Byggnader  | -1 053 860        | -1 033 201        |
|              | Inventarier  | -9 935            | -9 935            |
|              |  | <b>-1 063 795</b> | <b>-1 043 136</b> |

PK

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

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningskostnaden                      |                    |                    |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år |                    | 2099               |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 53 158 011         | 53 158 011         |
| Årets investering byggnader (snörasskydd)                   | 413 189            | 0                  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 381 000            | 381 000            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                 | 35 254             | 35 254             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>53 987 454</b>  | <b>53 574 265</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar byggnader                            | -14 124 761        | -13 091 560        |
| Årets avskrivningar byggnader                               | -1 053 860         | -1 033 201         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                     | -35 254            | -35 254            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-15 213 875</b> | <b>-14 160 015</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                               | <b>38 773 579</b>  | <b>39 414 250</b>  |
| Bokförda värden byggnader                                   | 38 392 579         | 39 033 250         |
| Bokförda värden mark  | 381 000            | 381 000            |

**Fastighetsbeteckning:** Aringsberg 2 & Allén 1

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-----------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1980    | 35 997 000        | 12 432 000        | 48 429 000        | 48 429 000        |
|                 |         | <b>35 997 000</b> | <b>12 432 000</b> | <b>48 429 000</b> | <b>48 429 000</b> |

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 43 776         | 0             |
| Årets investering                             | 90 407         | 43 776        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>134 183</b> | <b>43 776</b> |

Pågående nyanläggningar avser rivning av befintliga garage och förråd, markarbeten, fasadarbeten, elarbeten och uppförande av carport och förråd och planeras vara klart 2020.  
Uppskattad kostnad mellan 15 000 000 kronor och 25 000 000 kronor.  
Nyttjande perioden för carport och förråd är beräknad till 20 år.

**Not 10 Inventarier och installationer**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden  | 176 162         | 138 026         |
| Årets investeringar  | 0               | 49 676          |
| Årets försäljning, utrangering (inventarier ej längre kvar i föreningen) | -24 465         | -11 540         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                                       | <b>151 697</b>  | <b>176 162</b>  |
| Ingående avskrivningar   | -136 421        | -138 026        |
| Årets avskrivningar  | -9 935          | -9 935          |
| Årets försäljning, utrangering   | 24 465          | 11 540          |
| <b>Utgående avskrivningar (inventarier ej längre kvar i föreningen)</b>  | <b>-121 891</b> | <b>-136 421</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>  | <b>29 806</b>   | <b>39 741</b>   |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

PK

| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                                     | 77 583         | 76 235         |
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning                 | 3 700          | 0              |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                          | 104 638        | 101 521        |
| Upplupna ränteintäkter                                     | 6 450          | 10 709         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 5 344          | 4 429          |
|  | <b>197 715</b> | <b>192 894</b> |

| <b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b> |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Placering HSB 6 mån                    | 4 000 000        | 2 000 000        |
| Placering HSB 12 mån                   | 0                | 2 500 000        |
|  | <b>4 000 000</b> | <b>4 500 000</b> |

| <b>Not 14 Eget kapital</b>  |                      |                         |                         |                        |                |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång   | 3 654 200            | 0                       | 7 220 736               | 6 130 030              | 889 134        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 889 134                | -889 134       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 269 000                 | -269 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -200 617                | 200 617                |                |
| Årets Resultat  |                      |                         |                         |                        | 741 731        |
| Belopp vid årets utgång   | <b>3 654 200</b>     | <b>0</b>                | <b>7 289 119</b>        | <b>6 950 781</b>       | <b>741 731</b> |

| <b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b> |              |           |            |                   |                         |
|---|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Låneinstitut                              | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,58%     | 2020-09-01 | 4 093 750 *       | 4 093 750               |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,77%     | 2020-12-01 | 3 657 496 *       | 3 657 496               |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,30%     | 2024-06-01 | 3 154 820         | 125 000                 |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,67%     | 2021-06-01 | 10 230 000        | 220 000                 |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,48%     | 2021-12-01 | 1 999 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,66%     | 2022-10-30 | 400 000           | 360 000                 |
| Stadshypotek AB                           |              | 1,89%     | 2023-03-01 | 3 698 625         | 120 000                 |
|   |              |           |            | <b>27 233 691</b> | <b>8 676 246</b>        |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*                          | <b>18 557 445</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,62%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 4 600 300         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 22 633 391        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

\* Eftersom lånen formellt förfaller 2020 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall.

#### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 38 708 000        | 38 708 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>38 708 000</b> | <b>38 708 000</b> |

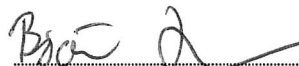
| <b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b> |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde                       | 173 466        | 183 429        |
| Uttag                                | 0              | -9 962         |
|                                      | <b>173 466</b> | <b>173 466</b> |


| Not 17 Aktuell skatteskuld    |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 41 994        | 65 834        |
| Slutskatteskuld föregående år | 28 141        | 3             |
|                               | <u>70 135</u> | <u>65 837</u> |

| Not 18 Övriga kortfristiga skulder |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt              | 6 967         | 9 551         |
| Arbetsgivaravgifter                | 7 299         | 10 006        |
| Övriga kortfristiga skulder        | 13 412        | 4 556         |
|                                    | <u>27 678</u> | <u>24 113</u> |


| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 98 500         | 97 500         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 30 949         | 30 635         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 18 149         | 53 046         |
| Upplupna räntekostnader                             | 26 384         | 28 038         |
| Upplupen revision                                   | 10 249         | 9 950          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 434 928        | 254 990        |
|   | <u>619 159</u> | <u>474 159</u> |


11.3 2020

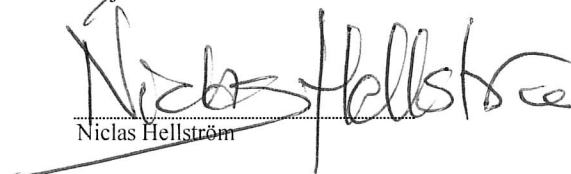
  
Björn Berg

  
Bengt Svensson

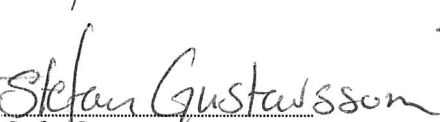
  
Börje Nilsson

  
Johan Runesson

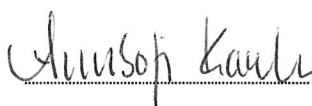
  
Maja Rados

  
Niclas Hellström


  
Pia Strählin

  
Stefan Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03.18

  
Annsop Kauri

Revisor vald av föreningsstämman

  
Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Aringsberg i Alvesta, org.nr. 716403-7330

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aringsberg i Alvesta för räkenskapsåret 20190101-20191231.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Aringsberg i Alvesta för räkenskapsåret 20190101-20191231 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

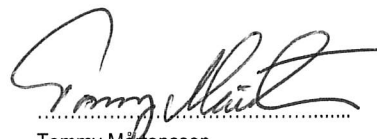
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

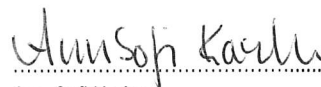
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Alvesta den 18/3 2020



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Sofi Karlsson  
Av föreningen vald revisor