



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF GREVHAGEN



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 Bostadsrättsförening Grevhagen i Eksjö

Org. nr. 727000-0651

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2018-01-01--2018-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Morkullan 11 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus med adresserna: Munkastigen 23 A-E, 25 A-E, 27 A-E, 29 A-F och Klosterstigen 20 A-D, 22 A-D och 24 A-D.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2	rok	420 m <sup>2</sup>
		21 st	3	rok	1 659 m <sup>2</sup>
		6 st	4	rok	540 m <sup>2</sup>
		33 st			2 619 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	24 st			
		24 st			
Totalt		57 st			2 619 m <sup>2</sup> PK

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Uppsättning av 28 st skärmtak.
- Byte av bergvärmepumpar.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av garageportar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-06-20. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Lagning asfaltsytor.

### Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft vårstädning och vårfest, även höststädning under 2018.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2015-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2% 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 550 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. AK



Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. På stämman deltog 34 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar (föregående års antal 43) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lars Göransson	ordförande
Lars-Göran Stridh	vice ordförande
Anette Kristensson	sekreterare
Evan Brunehult	ledamot
Peter Ahlstedt	ledamot
Per Castensson	ledamot
Ove Jönsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Gunnel Rydell	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Göran Stridh, Anette Kristensson och Peter Ahlstedt, samt suppleanten Gunnel Rydell.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Castensson, Lars Göransson, Evan Brunehult och Lars-Göran Stridh, två i förening.

Vicevärd har varit Evan Brunehult.

Revisor har varit Leif Rydell vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Lars Göransson med Evan Brunehult som suppleant.

Valberedning har varit Eva Hellmark, sammankallande och Eva Plyhm. *AK*





HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 407	1 389	1 389	1 390	1 368
Res. efter finansiella poster, tkr	-101	-221	103	286	-110
Soliditet	46 %	46 %	47 %	44 %	38 %
Balansomslutning, tkr	2 943	3 148	3 516	3 529	3 408
Eget kapital, tkr	1 351	1 452	1 673	1 570	1 283
Taxeringsvärde, tkr	11 691	8 896	8 896	8 896	9 038
- varav byggnad, tkr	8 127	5 728	5 728	5 728	5 870
Underhållsfond tkr	618	919	1 080	794	993
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	539	539	539	539	528
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	323	385	446	507	568
Belåningsgrad, %	7	13	14	16	18
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	8	10	14	16	23

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	392 900	0	918 682	361 000	-220 863
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			0	-220 863	220 863
			918 682	140 137	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			200 000	-200 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-500 446	500 446	
Årets resultat					-101 193
Belopp vid årets slut	392 900	0	618 236	440 583	-101 193

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	440 583
Årets resultat	-101 193
Till stämmans förfogande	339 390

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	339 390
	339 390

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 618 236 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 406 607	1 388 877
Summa rörelsens intäkter		1 406 607	1 388 877
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-765 346	-846 252
Periodiskt underhåll	Not 3	-500 446	-512 584
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 500	-24 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-121 064	-123 327
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-77 283	-77 283
Summa rörelsens kostnader		-1 488 639	-1 583 746
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-82 032</b>	<b>-194 869</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		915	1 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 076	-27 021
Summa finansiella poster		-19 161	-25 993
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 193</b>	<b>-220 863</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 193</b>	<b>-220 863</b>

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	2 080 999	2 158 282
	<u>354 000</u>	<u>354 000</u>
	2 434 999	2 512 282

Mark

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

2 435 499      2 512 782**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

	416 880	233 096
--	---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	24 878	23 490
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>53 701</u>	<u>71 469</u>
	495 458	328 055

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0      300 000

Kassa och bank

12 256      7 404

12 256      7 404

Summa omsättningstillgångar

507 714      635 459**Summa tillgångar****2 943 214      3 148 241**

AK



**Balansräkning****2018-12-31**    **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*Medlemsinsatser  
Fond för yttre underhåll

392 900	392 900
618 236	918 682
<u>1 011 136</u>	<u>1 311 582</u>

*Fritt eget kapital*Balanserat resultat  
Årets resultat

440 583	361 000
-101 193	-220 863
<u>339 390</u>	<u>140 137</u>

Summa eget kapital

<u>1 350 526</u>	<u>1 451 719</u>
------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11	847 167	1 007 167
	<u>847 167</u>	<u>1 007 167</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11	160 000	160 000
--------	---------	---------

Leverantörsskulder

110 425	112 092
---------	---------

Skatteskulder

19 173	0
--------	---

Fond för inre underhåll

288 524	241 105
---------	---------

Övriga skulder

Not 12	5 311	2 147
--------	-------	-------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13	162 088	174 011
	<u>745 521</u>	<u>689 355</u>

Summa skulder

<u>1 592 688</u>	<u>1 696 522</u>
------------------	------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<u>2 943 214</u>	<u>3 148 241</u>
------------------	------------------

RK



## Noter

2018-01-01  
2018-12-312017-01-01  
2017-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,31

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 7 812 kronor per småhus. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 545 620 kr.



Noter	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>				
<b>Avsättningar</b>				
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.				
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.				
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>			
	Årsavgifter, bostäder	1 411 512		1 411 512
	Hyror	43 200		28 800
	Övriga intäkter	7 514		3 884
	Bruttoomsättning	1 462 226		1 444 196
	Hysesbortfall	-300		0
	Avsatt till inre fond	-55 319		-55 319
		<b>1 406 607</b>		<b>1 388 877</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel och lokalvård	85 634		63 273
	Reparationer	7 011		96 459
	El	165 313		145 503
	Uppvärmning	51 956		90 914
	Vatten	91 636		119 116
	Sophämtning	66 210		55 879
	Kabel-TV, internet	19 580		17 936
	Övriga avgifter	52 896		52 127
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 683		66 720
	Förvaltningsarvoden	69 163		73 567
	Övriga driftskostnader	68 264		64 758
		<b>765 346</b>		<b>846 252</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	500 446		512 584
		<b>500 446</b>		<b>512 584</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>			
	Extern revisor - BoRevision	9 100		8 900
	Medlemsavgifter	15 400		15 400
		<b>24 500</b>		<b>24 300</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>			
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.				
	<b>Förtroendevalda</b>			
	Styrelsearvode	46 100		47 375
	Vicevårdsarvode	48 000		45 500
	Revisorsarvode	1 000		1 250
	Löner och andra ersättningar	6 822		9 174
	Sociala kostnader	19 142		16 129
		121 064		119 428
	<b>Övriga anställda</b>			
	Löner och ersättningar	0		814
	Sociala kostnader	0		3 085
		0		3 899
	<b>Totalt</b>	<b>121 064</b>		<b>123 327</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
	Avskrivningar			
	Byggnader	77 283		77 283
		<b>77 283</b>		<b>77 283</b>





## Noter

2018-12-31 2017-12-31

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut2090  
1971Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader  
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden5 859 007 5 859 007  
5 859 007 5 859 007Ingående ackumulerade avskrivningar  
Årets avskrivningar  
Utgående avskrivningar-3 700 725 -3 623 442  
-77 283 -77 283  
-3 778 008 -3 700 725**Utgående bokfört värde****2 080 999 2 158 282**

Taxeringsvärde för Morkullen 11

Byggnad - bostäder

8 127 000 5 728 000  
8 127 000 5 728 000

Mark - bostäder

3 564 000 3 168 000  
3 564 000 3 168 000

Taxeringsvärde totalt

11 691 000 8 896 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

**500 500****Not 9 Övriga fordringar**Skattefordran  
Skattekonto0 1 764  
24 878 21 726  
**24 878 23 490****Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 701 71 469  
**53 701 71 469****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2754329866	1,64%	2019-01-26	732 860	80 000
Swedbank Hypotek	2658711706	2,24%	2017-10-25	274 307	80 000
				1 007 167	160 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**847 167**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

207 167

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**160 000 160 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut****4 766 200 4 766 200**

Varav obelånade

1 076 200 1 076 200

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**Källskatt  
Arbetsgivaravgifter  
Övriga kortfristiga skulder1 290 1 365  
782 782  
3 239 0  
**5 311 2 147**



Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	1 903	2 111
Övriga upplupna kostnader	59 373	56 573
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>100 812</u>	<u>115 327</u>
	<b>162 088</b>	<b>174 011</b>

PK

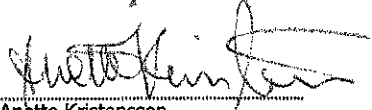


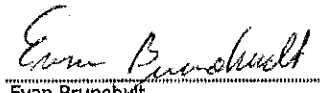
**Noter**

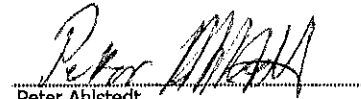
**2018-12-31**

**2017-12-31**

Eksjö 13/3 2019

  
Anette Kristensson

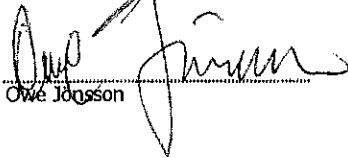
  
Evan Brunehult

  
Peter Ahlstedt

  
Lars-Göran Göransson

  
Lars-Göran Stridh

  
Per Castensson

  
Owe Jönsson

Vår revisionsberättelse har 2018 -

avgivits beträffande denna årsredovisning





Leif Rydell  
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak  
BoRevislon AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grevhagen, org.nr. 727000-0651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grevhagen för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisions sed 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 revisions sed 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 Grevhagen för räkenskapsåret 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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:

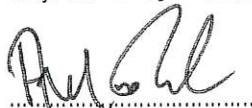
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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.

Eksjö den 18 13 2019



Arthur Kozak

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Rydell

Av föreningen vald revisor