

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bogården med säte i Gävle (org.nr 716413-5100) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norrtull 25:12 byggd år 1988 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
176	lägenheter (bostadsrätt)	13746,5
10	garageplatser disponeras i en grannfastighet	
10	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. På stämman deltog 53 medlemmar. På stämman tog 1:a beslut att anta 2011 års stadgar ver.5.

Extrastämma hölls 2017-10-03. Ärendet på extrastämman var ta 2:a beslut att anta HSB's normalstadgar version 5 för 2011. Stämman beslutade att anta stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 177 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bernhard von Oelreich	ordförande
Carl-Göran Bjurman	vice ordförande
Majlis Grönwald	sekreterare

Robert Thorsén	ledamot
Andreas Örnebag	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Karin Wejander	styrelsesuppleant
Anders Israelsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bernhard von Oelreich och Carl-Göran Bjurman samt suppleanten Anders Israelsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bernhard von Oelreich, Carl-Göran Bjurman. Majlis Grönwald och Robert Thorsén två i förening.

Revisor har varit Sanna Malmström vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Roland Berggren sammankallande, Staffan Pettersson och Inge Hammarström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Ledamöter i studie- och fritidskommittén har varit Marie Bäckström och Anita Lundgren.

Trivselträffar med kaffe och bingo, surströmming, adventskaffe och julbord har under året genomförts.

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

Vicevärd har varit Johan Manberger.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 742 000 kr följer fastställd underhållsplan.

I början av 2017 gjordes de tre sista bytena av hissar. En blev lite försenad. Men för de två övriga skedde bytet enligt tidtabell. Därmed är alla 13 hissarna utbytta. Vi har fem års garanti och har dessutom avtalat om service ytterligare två år till nu fastställd kostnad.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2017-10-09.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2012-2017	Byte av takfönster.
2016-2017	Byte av alla hissar, se ovan. Spolning och rensning av samtliga avloppsstammar.
2017	Statuskontroll av samtliga lägenheter beträffande el-, vatten- och värmeinstallationer.
2017	Målning av fönster på Håglinska fastigheten samt soprumsgolven.
2017	Byte av ett av fläktaggregaten för mekanisk frånluft och byten av ventiler samt byten av några stuprör.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fortsatt byte av fläktaggregat för mekanisk frånluft.
2018	Målning av pilastrar i anslutning till balkonger,
2018	Målning av soprumsdörrarna.
2018	Byte av låssystem planeras.

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 742 000 kr kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 735 kr/m<sup>2</sup> 2018.

### **Ekonomisk analys**

Under april gjorde HSB en analys för perioden 2016-2020. 2017 kommer att visa ett negativt resultat, men det beror på utrangering i samband med bytet av föreningens 13

hissar och inte på att verksamheten går med förlust. Föreningen tillämpar principen med bundna räntor på våra lån. Hittills har räntorna sjunkit avsevärt vid varje omsättning, men så kan det knappast fortsätta länge till. Med det som styrelsen vet idag behövs ingen avgiftshöjning under den angivna perioden.

## Medlemsinformation

Av föreningens 176 medlemslägenheter har under året 18 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 240 och under året har det tillkommit 25 och avgått 25 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	10 620	10 584	10 920	10 491	10 353
Rörelseresultat i tkr	931	2 554	2 210	3 338	3 147
Resultat efter finansiella poster i tkr	-779	200	-450	460	102
Balansomslutning i tkr	107 983	108 902	107 670	108 145	107 641
Soliditet %	27	28	28	28	28
Årsavgift/kvm* i kr	735	735	735	700	700
Driftskostnad/kvm i kr	326	363	312	310	419
Räntekostnad/kvm i kr	124	171	194	210	223
Bankskuld/kvm i kr	5 506	5 528	5 434	5 449	5 464

\*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 681 995		5 088 079	17 058 153	200 212
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				200 212	-200 212
Innevarande års avs/disps			170 062	-170 062	
Årets resultat					-779 357
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>7 681 995</b>		<b>5 258 141</b>	<b>17 088 304</b>	<b>-779 357</b>

~

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:


Fondbehållning vid årets början	5 088 079
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	742 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	<u>-571 938</u>
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>5 258 141</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	17 088 303
Årets resultat	<u>-779 357</u>
<b>Summa</b>	<b>16 308 946</b>

**Balanseras i ny räkning** **16 308 946**

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



**HSBs Brf Bogården I Gävle**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 619 669	10 583 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 948	78 911
<i>Summa rörelseintäkter</i>		10 672 617	10 662 884
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-4 482 625	-4 992 572
Planerat underhåll	Not 5	-571 938	-561 047
Övriga externa kostnader	Not 6	-233 055	-232 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-269 862	-268 823
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 046 831	-2 054 358
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-2 137 669	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-9 741 979	-8 108 809
<b>Rörelseresultat</b>		<b>930 638</b>	<b>2 554 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	453	1 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 710 448	-2 354 927
<i>Summa finansiella poster</i>		-1 709 995	-2 353 863
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-779 357</b>	<b>200 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-779 357</b>	<b>200 212</b>

**HSBs Brf Bogården I Gävle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 12	105 904 971	100 134 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	5 279	7 918
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	7 837 061
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>105 910 250</u>	<u>107 979 490</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>105 910 250</u>	<u>107 979 490</u>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 561	4 138
Övriga fordringar	Not 15	1 799 527	671 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>202 669</u>	<u>184 233</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 012 757</u>	<u>859 484</u>

Kassa och bank		60 234	62 852
----------------	--	--------	--------

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 072 991</u>	<u>922 336</u>
------------------------------------	--	------------------	----------------

**Summa tillgångar****107 983 241****108 901 826**

**HSBs Brf Bogården I Gävle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

*Bundet eget kapital*

Insatser

7 681 995

7 681 995

Fond för yttre underhåll

5 258 141

5 088 079

*Summa bundet eget kapital*

12 940 136

12 770 074

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

17 088 303

17 058 153

Årets resultat

-779 357

200 212

*Summa fritt eget kapital*

16 308 946

17 258 366

*Summa eget kapital*

29 249 082

30 028 440

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18, 21

75 414 298

75 766 239

*Summa långfristiga skulder*

75 414 298

75 766 239

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

278 252

230 000

Leverantörsskulder

603 715

455 069

Aktuella skatteskulder

20 878

18 313

Övriga skulder

Not 19

1 238 449

1 210 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 178 566

1 193 510

*Summa kortfristiga skulder*

3 319 861

3 107 147

**Summa eget kapital och skulder****107 983 241****108 901 826**



**HSBs Brf Bogården I Gävle****Kassaflödesanalys**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-779 357	200 212
Avskrivningar	2 046 831	2 054 358
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 267 474	2 254 570
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 411	2 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	212 714	-173 009
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 462 777	2 083 867
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 115 260	-7 012 153
Utrangeringar som ej ingår i kassaflöde	2 137 668	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	22 408	-7 012 153
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-351 941	1 205 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-351 941	1 205 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 133 244</b>	<b>-3 723 286</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>696 272</b>	<b>4 419 557</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 829 516</b>	<b>696 272</b>

\*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel



## HSBs Brf Bogården I Gävle

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 värde (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

#### Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11 739 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



## HSBs Brf Bogården I Gävle

### **Fastighetsavgift/ fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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 54 025 134 kr (54 025 134 kr)

### **Redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar brf´s förändringar av brf´s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Soliditet**

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

*r*



## HSBs Brf Bogården I Gävle

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 109 352	10 109 352
Hyror	147 168	111 190
Debiterade förbrukningsavgifter	504 617	499 532
Överlåtelseavgifter	17 920	18 836
Pantavgifter	13 883	19 502
Övrigt	9 224	8 056
<b>Brutto</b>	<b>10 802 164</b>	<b>10 766 468</b>
Avsatt till inre fond	-182 495	-182 495
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 619 669</b>	<b>10 583 973</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning från Kone	50 000	0
Ersättning från boende	2 948	5 759
Återbetalning från Fingerklådan	0	43 887
Ersättning från Länsförsäkringar	0	29 265
	<b>52 948</b>	<b>78 911</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	575 115	656 923
Reparationer	753 451	1 115 219
El	893 492	899 463
Uppvärmning	985 087	992 861
Vatten	326 003	311 867
Sophämtning	275 767	277 925
Övriga avgifter	139 942	136 334
Förvaltningsarvoden	245 844	239 292
Fastighetsskatt	231 440	223 168
Övriga driftskostnader	56 483	139 520
	<b>4 482 625</b>	<b>4 992 572</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhållsspolning	244 788	210 395
Nya elmätare	25 000	15 625
Målning av soprum	77 420	
Målning av fönster	211 288	
Byte av golvbrunn	13 442	10 331
Byte av torktumlare och blandare		72 508
Byte av takkupa		56 405
Injustering VVS		39 088
Nya entretak		73 107
Byggnad av brandsluss i hiss		4 368
Utbyte av fläktinsats		79 220
	<b>571 938</b>	<b>561 047</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Lokalkostnader	105 000	103 731
Tele och post	18 457	12 577
Revisions- och förvaltningskostnader	51 517	54 037
Medlemsverksamhet	1 281	4 864
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	56 800	56 800
	<b>233 055</b>	<b>232 009</b>



## HSBs Brf Bogården I Gävle

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	124 320	125 680
Revisorsarvode	4 000	4 000
Vicevärdsarvode	88 200	86 450
Arbetsgivaravgifter	53 342	52 693
	<b>269 862</b>	<b>268 823</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	2 044 192	2 051 718
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	2 639	2 640
	<b>2 046 831</b>	<b>2 054 358</b>
<b>Not 9 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering byggnader av gamla hissar	2 137 669	0
	<b>2 137 669</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	453	1 043
Ränteintäkter skattekonto	0	21
	<b>453</b>	<b>1 064</b>
<b>Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 710 428	2 354 927
Räntekostnader kortfristiga skulder	20	0
	<b>1 710 448</b>	<b>2 354 927</b>



## HSBs Brf Bogården I Gävle

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	117 715 907	117 715 907
Årets investeringar	9 952 321	0
Borttag av gamla hissar	-2 575 355	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>125 092 873</b>	<b>117 715 907</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 581 396	-15 529 678
Årets avskrivningar	-2 044 192	-2 051 718
Borttag av avskrivet värde av gamla hissar	437 686	0
Utgående avskrivningar	<b>-19 187 902</b>	<b>-17 581 396</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>105 904 971</b>	<b>100 134 511</b>
varav byggnader	94 590 350	88 819 890
varav mark	11 314 621	11 314 621
	<b>105 904 971</b>	<b>100 134 511</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Norrtull 25:12 i Gävle. Värdeår är 1988.		
Byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler		
	<u>98 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
Mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Mark - lokaler		
	<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>128 000 000</b>	<b>128 000 000</b>
<b>Not 13 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	102 532	102 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>102 532</b>	<b>102 532</b>
Ingående avskrivningar	-94 614	-91 974
Årets avskrivningar	-2 639	-2 640
Utgående avskrivningar	<b>-97 253</b>	<b>-94 614</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 279</b>	<b>7 918</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggning avsåg hissar		
Ingående anskaffningsvärde	7 837 061	824 908
Årets investeringar	2 115 260	7 012 153
Omföring till byggnad och mark	-9 952 321	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>0</b>	<b>7 837 061</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	6 309	6 329
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	1 769 282	633 420
Övriga fordringar	23 936	31 364
	<b>1 799 527</b>	<b>671 113</b>



## HSBs Brf Bogården I Gävle

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader		
Kabeltv	15 796	15 784
Försäkring	69 863	67 399
Fingerklådan kvartal 1	27 180	26 250
Telefon	1 886	2 047
Bredband	1 200	1 548
HSB Södra Norrland	20 692	20 486
Riksbyggen	13 750	
Upplupna intäkter	52 302	50 719
Upplupna ränteintäkter	0	0
	<b>202 669</b>	<b>184 233</b>

**Not 17 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 681 995	0	5 088 079	17 058 153	200 212
Vinstdisp enl. stämmobeslut				200 212	-200 212
Innevarande års avs/disps.			170 062	-170 062	
Årets resultat					-779 357
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>7 681 995</b>	<b>0</b>	<b>5 258 141</b>	<b>17 088 304</b>	<b>-779 357</b>

**Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	654443	3,17%	2018-12-01	11 738 567	150 000
Stadshypotek	696133	2,52%	2019-09-01	15 640 000	0
Stadshypotek	721690	1,87%	2020-03-01	7 820 900	0
Stadshypotek	777211	2,78%	2023-12-30	16 626 772	0
Stadshypotek	803044	1,56%	2020-06-01	1 455 000	30 000
Stadshypotek	829770	1,18%	2021-12-01	12 660 000	0
Stadshypotek	831685	1,30%	2021-12-01	9 751 311	98 252
				<b>75 692 550</b>	<b>278 252</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					75 414 298
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					74 301 290

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	2 205	2 205
Arbetsgivaravgifter	18 650	20 309
Fond för inre underhåll	1 217 594	1 187 741
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<b>1 238 449</b>	<b>1 210 255</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	65 882	95 137
Övriga upplupna kostnader		
Elhandel	101 771	97 524
Fjärrvärme	123 245	114 174
Sophantering	6 880	11 791
Beräknat revisionsarvode	13 885	13 313
Beräknat styrelsearvode	52 000	57 280
Riksbyggen	15 207	
Beräknat föreningsvald revisor	4 000	4 000
Förutbetalda hyror och avgifter	795 696	800 291
	<b>1 178 566</b>	<b>1 193 510</b>



HSBs Brf Bogården I Gävle

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

108 193 000

108 193 000

Gävle den

17/4 2018

Bernhard Von Oelreich

Anderas Ornehag

Carl-Göran Bjurman

Majlis Grönwald

Robert Thorsén

Vår revisionsberättelse har lämnats den

18022h

Sanna Malmström  
Av stämman vald revisor

Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bogården , org.nr.716413-5100

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bogården för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Bogården för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

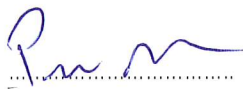
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Gävle den 24/4 2018



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Sanna Malmström

Av föreningen vald revisor