

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bogården med säte i Gävle (org.nr 716413-5100) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 från och med 2019-01-01.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
177	lägenheter (bostadsrätt)	13 746,5
3	lokaler (hyresrätt)	40,0
10	garageplatser disponeras i en grannfastighet	
10	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman deltog 41 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 178 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bernhard von Oelreich	ordförande
Björn Belin	vice ordförande
Tommy Lodin	sekreterare
Curt Carlsson	ledamot
Andreas Örnebag	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maria Ceder	styrelsesuppleant
Carl-Göran Bjurman	styrelsesuppleant
Marie Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bernhard von Oelreich och Björn Belin samt suppleanten Maria Ceder.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bernhard von Oelreich, Björn Belin, Tommy Lodin och Curt Carlsson två i förening.

Revisor har varit Christer Sundin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Inge Hammarström sammankallande, Ulf Kriström och Annika Borgström.

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

Vicevärd har varit Göran Breid t o m 2019-08-31. Fr o m 2019-10-01 har Björn Belin varit vicevärd.

## *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 har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 634 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-09-01.

Under de fyra senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2016-2017	Byte av alla hissar (investering). Spolning och rensning av samtliga avloppsstammar.
2017	Statuskontroll av samtliga lägenheter beträffande el-, vatten- och värmeinstallationer.
2017	Byte av ett av fläktaggregaten för mekanisk frånluft och byten av ventiler samt byten av några stuprör.
2018	Målning av fönster på Håglinska fastigheten samt soprumsgolven.  Fortsatt byte av fläktaggregat och ventiler. Effektivare styrning av värmen med sensor i varje lägenhet.
2019	Målning av pilastrar i anslutning till balkonger och trapphuset Hantverkargatan 20 B samt soprumsdörrar.  Omkonstruktion av golv mm på två delade terrasser samt en mindre balkong. Byte av låssystem i hela fastigheten.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Omkonstruktion av golv mm på en större terrass. Åtgärdande av vattenskador efter läckage från de terrasser som omkonstruerats.
	Målning av trapphusen Hantverkargatan 20 C och 22 A och lekredskapen mm.
	Renovering av småbalkongerna mot N Skeppargatan och Staketgatan.
	Spolning av avloppsstammarna. Fortsatt byte av stuprör.
2021	Fortsatt byte av vitvaror i tvättstugorna.

Föreningen har påbörjat en större investering av nytt låssystem och denna beräknas vara klar under februari 2020.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 570 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 750 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motiveringar till avgiftshöjning: Höjningen motsvarar höjningarna av de taxebundna avgifterna 2020, dvs. el, vatten, fjärrvärme och sophämtning. Vi måste dessutom rusta oss för de underhållsåtgärder som blir nödvändiga på en fastighet som byggdes 1987 – 1988.

## Ekonomisk analys

Föreningen tillämpar principen med bundna räntor på vårt lån. Löptiderna är spridda så att inte alltför stora lånebelopp omsätts varje år. I slutet av 2021 kommer ca 22 miljoner kronor med räntenivåerna 1,18 – 1,30 % att omsättas och då kan vi knappast räkna med lägre räntor eftersom Riksbanken höjt reporäntan under december 2019. I år omsattes ett lån på knappt 16 miljoner 1 september och räntan sänktes från 2,52 % till 1,07 %. Det lånet bands på 5 år. 2020 ska två lån omsättas. 2020-03-01 ett lån på 7 820 900 kr nu med en ränta på 1,87 % samt 2020-06-01 ett mindre lån på 1 455 000 kr med en ränta på 1,56 %.

## Medlemsinformation

Av föreningens 177 medlemslägenheter har under året 26 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 236 och under året har det tillkommit 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	10 685	10 647	10 620	10 584	10 920
Rörelseresultat i tkr	2 008	1 537	931	2 554	2 210
Resultat efter finansiella poster i tkr	652	-99	-779	200	-450
Balansomslutning i tkr	108 463	107 261	107 983	108 902	107 670
Soliditet %	28	27	27	28	28
Årsavgift/kvm* i kr	735	735	735	735	735
Driftskostnad/kvm i kr	339	351	326	363	312
Räntekostnad/kvm i kr	99	119	124	171	194
Bankskuld/kvm i kr	5 434	5 477	5 506	5 528	5 434

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 681 995	0	4 745 513	16 821 574	-98 790
Ny insats delad lägenhet	1 827				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	-98 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			634 000	-634 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-985 901	985 901	0
Årets resultat					652 269
Belopp vid årets utgång	7 683 822	0	4 393 612	17 074 685	652 269

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 745 513
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	634 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-985 901
Fondbehållning vid årets slut:	4 393 612

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	17 074 685
Årets resultat	652 269
Summa	17 726 954

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **17 726 954**

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

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>10 685 029</u>	<u>10 646 545</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 685 029</b>	<b>10 646 545</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 663 557	-4 836 339
Övriga externa kostnader	Not 4	-518 900	-515 087
Underhåll enligt plan	Not 5	-985 901	-1 254 628
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-250 572	-280 903
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-2 258 051</u>	<u>-2 222 795</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 676 981</b>	<b>-9 109 751</b>

### Rörelseresultat

**2 008 048**      **1 536 794**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		287	516
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 356 066</u>	<u>-1 636 100</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 355 779</b>	<b>-1 635 584</b>

### Årets resultat

**652 269**      **-98 790**

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

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	103 980 192	103 956 519
Inventarier och installationer	Not 9	134 426	175 473
<b><i>Summa materiella anläggningstillgångar</i></b>		<b>104 114 618</b>	<b>104 131 992</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

<b>104 114 618</b>	<b>104 131 992</b>
--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		2 636	7 496
Avräkningskonto HSB		4 118 694	2 947 623
Övriga kortfristiga fordringar		8 058	6 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	208 850	112 207
<b><i>Summa kortfristiga fordringar</i></b>		<b>4 338 238</b>	<b>3 073 607</b>

Kassa

Bank

##### ***Summa kassa och bank***

		2 662	1 914
	Not 11	7 660	53 885
		<b>10 322</b>	<b>55 799</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

<b>4 348 560</b>	<b>3 129 406</b>
------------------	------------------

#### **Summa tillgångar**

<b>108 463 178</b>	<b>107 261 397</b>
--------------------	--------------------

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		7 683 822	7 681 995
Fond för yttre underhåll		4 393 612	4 745 513
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 077 434</b>	<b>12 427 508</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		17 074 685	16 821 574
Årets resultat		652 269	-98 790
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 726 953</b>	<b>16 722 784</b>

### Summa eget kapital

Not 12      **29 804 388**      **29 150 292**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	65 184 331	59 313 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 184 331</b>	<b>59 313 983</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		9 730 552	15 968 252
Medlemmarnas inre fond	Not 14	1 304 124	1 271 792
Leverantörsskulder		794 679	275 411
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 969	22 251
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 184	6 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 629 952	1 253 109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 474 459</b>	<b>18 797 122</b>

### Summa skulder

**78 658 790**      **78 111 105**

### Summa eget kapital och skulder

**108 463 178**      **107 261 397**





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	652 269	-98 790
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 258 051	2 222 795
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 910 320</u>	<u>2 124 005</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 560	117 491
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	915 037	-212 738
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>3 731 796</b></u>	<u><b>2 028 757</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 240 677	-252 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-192 037
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-2 240 677</b></u>	<u><b>-444 537</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-367 352	-410 315
Inbetalda insatser	1 827	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-365 525</b></u>	<u><b>-410 315</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 125 594</b>	<b>1 173 905</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 003 422</b>	<b>1 829 516</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 129 016</b>	<b>3 003 421</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.



## 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.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm

### Intäktssredovisning

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

### 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 1,9% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

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

### 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 54 025 134 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 111 753	10 109 352
	Hysesintäkt lokaler	214	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	168 720	168 720
	Hysesintäkt övrigt	4 242	6 668
	Årsavgift konsumtionsavgift el	479 565	494 363
	Avsatt till inre fond	-182 497	-182 495
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 137	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	52 763	30 464
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	49 132	19 473
		<b>10 685 029</b>	<b>10 646 545</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-845 105	-1 220 412
	Sotning	-112 224	0
	El	-761 958	-847 574
	Uppvärmning	-1 090 228	-964 082
	Vatten	-326 751	-326 178
	Renhållning	-303 978	-295 211
	TV, bredband, iptelefoni	-63 250	-63 195
	Serviceavtal	-41 984	-51 454
	Fastighetskötsel och lokalvård	-663 720	-685 390
	Försäkringar	-90 695	-69 863
	Fastighetsskatt	-242 352	-235 312
	Övriga driftskostnader	-121 313	-77 667
		<b>-4 663 557</b>	<b>-4 836 339</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 624	-14 358
	Förvaltningskostnader	-257 076	-248 304
	Kostnader överlåtelse och pant	-59 536	-31 918
	Föreningsverksamhet	0	-2 538
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 292	-25 684
	Konsulter	0	-16 688
	Förbrukningsinventarier	0	-10 077
	Medlemsavgifter HSB	-57 100	-56 800
	Arrende, hyra, leasing	-108 720	-108 720
	Kundförluster m m	-552	0
		<b>-518 900</b>	<b>-515 087</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll, målning, del av terrasskostnad, underhåll tak	-985 901	-971 437
	Underhåll mark och utemiljö	0	-283 191
		<b>-985 901</b>	<b>-1 254 628</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-108 782	-126 600
	Vicevärdarvode	-80 850	-95 550
	Övriga arvoden	-10 920	0
	Revisionsarvode	-4 200	-4 200
	Sociala avgifter	-45 820	-54 553
		<b>-250 572</b>	<b>-280 903</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 217 004	-2 200 952
	Inventarier	-41 047	-21 843
		<b>-2 258 051</b>	<b>-2 222 795</b>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 030 752	113 778 252
Årets investering byggnader, Låsbyte och Terrasser	2 240 677	252 500
Ingående anskaffningsvärde mark	11 314 621	11 314 621
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>127 586 050</b>	<b>125 345 373</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-21 388 854	-19 187 902
Årets avskrivningar byggnader	-2 217 004	-2 200 952
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 605 858</b>	<b>-21 388 854</b>

**Utgående bokfört värde**

**103 980 192 103 956 519**

Bokförda värden byggnader	92 665 571	92 641 898
Bokförda värden mark	11 314 621	11 314 621

**Fastighetsbeteckning:** Norrtull 25:12 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1988	115 000 000	41 000 000	156 000 000	128 000 000
Lokaler				0	
		<b>115 000 000</b>	<b>41 000 000</b>	<b>156 000 000</b>	<b>128 000 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	294 569	102 532
Årets investeringar	0	192 037
Utgående anskaffningsvärden	294 569	294 569

Ingående avskrivningar	-119 096	-97 253
Årets avskrivningar	-41 047	-21 843
Utgående avskrivningar	-160 143	-119 096

**Utgående bokfört värde 134 426 175 473**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	93 899	
Förutbetald kabel-TV och bredband	17 264	17 375
Förutbetalt HSB Södra Norrland	21 605	21 423
Förutbetalt Riksbyggen	0	13 888
Förutbetalt Fingerklådan	27 180	9 060
Förutbetald telefoni	854	
Upplupen intäkt el	48 048	50 461
	<b>208 850</b>	<b>112 207</b>

**Not 11 Bank**

Handelsbanken	7 660	53 885
	<b>7 660</b>	<b>53 885</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 681 995	0	4 745 513	16 821 574	-98 790
Ny insats delad lägenhet	1 827				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-98 790	98 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			634 000	-634 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-985 901	985 901	
Årets Resultat					652 269
Belopp vid årets utgång	7 683 822	0	4 393 612	17 074 685	652 269

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,87%	2020-03-01	7 820 900	0
Stadshypotek		2,78%	2023-12-30	16 216 457	328 252
Stadshypotek		1,55%	2020-06-01	1 425 000	0
Stadshypotek		1,18%	2021-12-01	12 660 000	0
Stadshypotek		1,31%	2021-12-01	9 653 059	0
Stadshypotek		1,33%	2022-12-01	11 538 567	0
Stadshypotek		1,07%	2024-09-01	15 600 900	156 400
				<b>74 914 883</b>	<b>484 652</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>65 184 331</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 938 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	72 491 623

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	108 193 000	108 193 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 193 000</b>	<b>108 193 000</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	1 271 792	1 217 594
Avsättning	182 497	182 495
Uttag	-150 166	-128 297
	<b>1 304 124</b>	<b>1 271 792</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	9 969	22 251
	<b>9 969</b>	<b>22 251</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	2 205	2 205
Arbetsgivaravgifter	756	2 312
Övriga kortfristiga skulder	2 223	1 790
	<b>5 184</b>	<b>6 307</b>



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	54 600	54 600
Upplupen föreningsvald revisor	4 200	4 200
Upplupen snöröjning	13 533	9 081
Upplupna sociala avgifter	17 155	17 155
Upplupen el, värme, sophantering	229 812	223 065
Upplupna räntekostnader	48 127	48 127
Upplupen revision	14 691	14 330
Upplupna reparationer	417 087	84 920
Upplupna besiktningar		16 335
Förutbetalda årsavgifter och hyror	830 747	781 296
	<b>1 629 952</b>	<b>1 253 109</b>

14/4 2020  
  
 Berhard Von Oelreich

Andreas Örnehog

Björn Belin

Curt Carlsson

Tommy Lodin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-13

Christer Sundin  
 Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bogården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 13/5 2020

  
Pric Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Christer Sundin  
Av föreningen vald revisor