

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Herrgårdshagen med säte i Gävle (org.nr 716413-4863) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Brynäs 83:5, byggd år 1984 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Från 2020 har föreningen bytt försäkringsbolag till Folksam.

Brf Herrgårdshagen har utöver detta tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga boende såväl som en försäkring med Anticimex gällande Trygghetspaket för flerfamiljshus som innehåller försäkringsbesiktning vart 3:e år av fastigheter och lägenheter för att upptäcka eventuella skador och brister.

I Trygghetspaketet ingår självriskersättning för bostadsrättsinnehavare. Anticimex utför skadebesiktning vid eventuella fuktskador med fuktmätning och rapport.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
137	lägenheter (bostadsrätt)	10 754,5
58	garage	
88	bilplatser	

Brf Herrgårdshagen innehar även ett gästrum för föreningens medlemmar.

58 st. garage och 88 st. parkeringsplatser med motorvärmare uttag. Antalet parkeringsplatser utökades i samband med asfaltering av parkeringar. En parkeringsplats har upplåtits till hemtjänsten. Ett mindre antal p-platser är avsedda för besökare. En del av gästparkeringarna används vintertid som snöupplag.

Följande miljöbefrämjande åtgärder har vidtagits:

I föreningen finns tre soprum som samtliga är utrustade med kärl för deponering av hushållssopor, kompost, emballage, tidningar, batterier, plast, glödlampor, metall samt lysrör.

Utrustning för avkalkning av föreningens vatten (Aqua 5000) är installerad för att minska miljöpåverkan genom att möjliggöra lägre användning av tensider, fosfater etc. Utrustningen påverkar även livslängden på utrustning såsom pumpar, varmvattenberedare, värmepannor, tvättmaskiner etc.

Brf Herrgårdshagens Info-Nytt har distribuerats till alla boende med fortlöpande information om underhåll, nyheter mm. Brf Herrgårdshagens hemsida uppdateras fortlöpande med Infobrev och annat.

Samtliga boende har dessutom en Info-pärm där föreningens alla delar behandlas. Infopärmen uppdateras fortlöpande vid förändringar.

Samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen är försedda med brandvarnare. Anticimex utför den årliga kontrollen av brandsläckare i allmänna utrymmen.

G4S patrullerar vårt område nattetid under helger.
Q Park sköter våra parkeringar.

2013 beslutade Gävle Kommun att klassa T-uddens strövområde som naturreservat.

2014 klassades brf Herrgårdshagen med bostadshus, gårdshus och garage som kulturhistorisk klass 1 (k-märkt) område.

Brf Herrgårdshagen samarbetar med Polismyndigheten i Gävle beträffande grannsamverkan.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2019 och 34 medlemmar deltog. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 138 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Eriksson	ordförande
Charlotte Mariasson	vice ordförande
Anneli Åberg	sekreterare
Magnus Westberg	ledamot
Maria Helgeson	ledamot
Gunilla Dahlstedt	ledamot
Rune Forslund	ledamot
Håkan Jansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Malin Hemgren	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rune Forslund, Gunilla Dahlstedt samt Charlotte Mariasson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Eriksson, Charlotte Mariasson, Anneli Åberg samt Rune Forslund, två i förening.

Revisor har varit Bo Sundström med Veterankraft som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Andreas Malmqvist samt Birgitta Andersson.

Fritidsverksamhet har under året anordnat ett antal aktiviteter, ex grillning vid Valborg, adventskaffe med musik. Varje vecka har stavgång genomförts, den s k Antikrundan.

Vår och höst har Qigong-träffar hållits i samlingslokalen för föreningens medlemmar.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

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 beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 442 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 7 oktober 2019.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Under 2008 genomfördes en OVK samt utbyte av fem fläktar i bef. frånluftsaggregat från remdrivna fläktar till direktdrivna fläktar med tryckstyrning och inbyggd reglerutrustning.

Under 2010 genomfördes nedtagning av träd samt spolning av alla stammar med hetvatten.

Under 2013 rengjordes, lagades samt målades plåttaken på föreningens gemensamma utrymmen.

Under september 2013 utfördes rensning av imkanaler och badrumsventilation.

Under september genomfördes även den årliga brandrevisionen.

Under oktober 2013 genomfördes Anticimex Trygghetspaket besiktning.

Under 2013 genomförde Styr & Ställer en energiundersökning för att se hur föreningen på bästa sätt kan optimera energianvändningen samt en rensning av dungen mot Atlasgatan.

2014 byttes belysning i trapphus samt utebelysning till energireducerande lampor med lång livslängd.

Under 2014 gjorde Styr & Ställer en energiutredning som pekade ut ett antal områden inom vatten, värme och ventilation som ska åtgärdas för att dels spara energi men även för att genomföra underhållsarbeten. Offertförfrågan gick ut till 8 bolag, styrelsen beslutade slutligen att uppdra åt Styr & Ställer att genomföra projektet.

2015 Styrelsen fokuserade under 2015 på energioptimering för att på så sätt ytterligare stärka föreningens ekonomi. Driftskostnaderna 2013 stod för 59 % av föreningens kostnader.

Enligt underhållsplanen är det inte aktuellt med stambyte under tiden fram till 2026. Fortsatt revidering av befintliga avtal.

Under 2016 gjordes följande:

Ny datoriserad reglerutrustning i fjärrvärmecentral.

Installation av ny tryckhållningsutrustning med avgasningsfunktion för värmesystemet och radiatorer (element).

Installation av nya termostater och termostatventiler på radiatorer.

Installation av nya injusteringsventiler på värmestammar samt injusteringsventiler av dessa.

Installation av injusteringsventiler på VVC ledning.

Demontering av handdukstorkar i badrum för eliminering av risk för legionella. Installation av konstanttrycksventiler på samtliga tappställen i lägenheter. (Vattenbesparing)

Installation av 67 stycken referenstemperaturgivare i lägenheter för att uppnå optimal

komfort och reglering av värme.
Service med rengöring och ventilationsinjustering av 137 st lgh, inkl byte av TF filter.
OVK besiktning gjord på hela fastigheten.
Datoriserad fläktstyrning i fläktrum.
Installation av värmeåtervinning för hela fastigheten.
Energitjänstavtal för service och energioptimering av anläggningarna.

Under 2017 har följande gjorts:

En spelplan för BRFs barn och ungdomar har uppförts.
Byte hisskorgar i 2 hissar.
Lövsilar har installerat i rännor.
Soprummet har renoverats.
Köket i samlingslokalen har rustats.
Filter i ventilationsaggregat är utbytta.

Under 2018 utfördes följande;

Byte hisskorgar i ytterligare två hissar.
Byte av samtliga garagedörrar.
Diverse asfalteringsarbeten på sista parkeringsplatsen.
Fortsatt projektering av installation av solceller.
Uppdatering av soprum på sista parkeringsplatsen samt plåtbeklädnad av dess väggar.

Under 2019 utfördes följande:

Byte hisskorgar i ytterligare två hissar.
Reparationer samt målning av samtliga entréer samt utsida entréer.
Ytterligare asfalteringsarbeten på de två återstående parkeringarna.
Upprättande av ytterligare grillplats utanför tvättstugan ing 97.
Installation av postboxar i samtliga trapphus.
Uppdatering av samtliga soprum samt plåtbeklädnad av dess väggar.
Byte/upprustning av föreningens yttre dörrar.
Obligatorisk sotning samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensluckor installerades i samband med hetvattenspolning av stammar.
Påbörjad installation av solceller. Ett bidrag har beviljats av Länsstyrelsen för detta ändamål att utbetalas efter slutförd installation.
Avtal tecknades med Telenor angående bredbandsanslutning för samtliga lägenheter i brf Herrgårdshagen utan kostnad för föreningens medlemmar.
Avtalet med ComHem sades upp fr o m 2020-03-01, därefter kommer Telenor att förse föreningen med TV-utbud.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar under 2020:

Då 10 år gått sedan senaste energideklaration kommer en ny att göras under 2020.
Byte av ytterligare 2 hissar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 411 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 753 kr/kvm 2020.

Ekonomisk analys

Utvecklingen årsavgifter för brf Herrgårdshagen:

2009-01-01	Höjning 2,5 %
2010-01-01	Höjning 4 %
2011-01-01	Höjning 2,5 % Höjning elpris 1,50 kr/kWh till 1,65 kr Höjning garageavgift 300 kr till 400 kr Höjning parkeringsavgift 150 kr till 250 kr
2012-01-01	Ingen höjning
2013-01-01	Höjning 1 %
2014-01-01	Ingen höjning
2015-01-01	Ingen höjning
2016-01-01	Ingen höjning
2017-01-01	Ingen höjning
2018-01-01	Ingen höjning
2019-01-01	Ingen höjning
2020-01-01	Ingen höjning

Medlemsinformation

Av föreningens 137 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	9 174	9 173	9 175	9 185	9 145
Rörelseresultat i tkr	-31	1 813	2 326	2 698	1 985
Resultat efter finansiella poster i tkr	-741	796	692	910	43
Balansomslutning i tkr	75 127	73 135	73 187	73 075	71 978
Soliditet %	17	19	18	17	15
Årsavgift/kvm* i kr	753	753	753	753	753
Driftskostnad/kvm i kr	424	402	400	404	404
Räntekostnad/kvm i kr	66	95	152	167	182
Bankskuld/kvm i kr	5 615	5 391	5 447	5 508	5 573

*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	3 838 290	558 165	7 933 901	505 424	796 136
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	796 136	-796 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			442 000	-442 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 985 286	1 985 286	0
Årets resultat					-741 068
Belopp vid årets utgång	3 838 290	558 165	6 390 614	2 844 846	-741 068

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 933 901
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	442 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 985 286</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 390 614

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 844 846
Årets resultat	<u>-741 068</u>
Summa	2 103 778

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 103 778**

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



RESULTATRÄKNING	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 9 173 558	9 173 146
Summa rörelseintäkter	9 173 558	9 173 146
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3 -4 657 511	-4 326 441
Övriga externa kostnader	Not 4 -758 849	-584 371
Underhåll enligt plan	Not 5 -1 985 286	-662 106
Personalkostnader och arvoden	Not 6 -201 958	-224 570
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -1 441 094	-1 408 563
Övriga rörelsekostnader	Not 8 -159 360	-154 440
Summa rörelsekostnader	-9 204 057	-7 360 491
Rörelseresultat	-30 500	1 812 654
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 796	3 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	-713 364	-1 019 808
Summa finansiella poster	-710 568	-1 016 519
Årets resultat	-741 068	796 136

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	68 048 483	67 177 331
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 937 095	902 125
Inventarier och installationer	Not 11	51 069	64 651
Summa materiella anläggningstillgångar		72 036 648	68 144 107

Summa anläggningstillgångar

72 036 648 **68 144 107**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		41 443	20 297
Avräkningskonto HSB		2 016 539	4 226 242
Aktuell skattefordran	Not 12	0	1 533
Övriga kortfristiga fordringar		91 200	72 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	446 979	179 425
Summa kortfristiga fordringar		2 596 160	4 500 149

Kassa		5 050	50
Bank	Not 14	489 018	490 268
Summa kassa och bank		494 068	490 318

Summa omsättningstillgångar

3 090 228 **4 990 466**

Summa tillgångar

75 126 876 **73 134 573**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 838 290	3 838 290
Upplåtelseavgifter		558 165	558 165
Fond för yttre underhåll		6 390 614	7 933 901
Summa bundet eget kapital		10 787 069	12 330 356

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 844 846	505 424
Årets resultat		-741 068	796 136
Summa fritt eget kapital		2 103 778	1 301 560

Summa eget kapital

Not 15 **12 890 847** **13 631 915**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	41 614 416	57 382 259
Summa långfristiga skulder		41 614 416	57 382 259

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		18 767 843	600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	46 203	46 203
Leverantörsskulder		658 919	263 967
Aktuell skatteskuld	Not 18	20 730	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	26 396	10 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 101 522	1 199 878
Summa kortfristiga skulder		20 621 613	2 120 399

Summa skulder

62 236 029

59 502 658

Summa eget kapital och skulder

75 126 876

73 134 573

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-741 068	796 136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 441 094	1 408 563
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>700 026</u>	<u>2 204 699</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-305 715	183 832
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	333 371	-248 560
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>727 682</u>	<u>2 139 971</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 485 609	-1 676 127
Investeringar i maskiner/inventarier	-7 386	-41 009
Utrangeringar som ej ingår i kassaflödet	159 360	154 440
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 333 635</u>	<u>-1 562 696</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 400 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 400 000</u>	<u>-600 000</u>
Årets kassaflöde	-2 205 954	-22 725
Likvida medel vid årets början	4 716 560	4 739 284
Likvida medel vid årets slut	2 510 606	4 716 560

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen. *Exklusive skulder till kreditinstitut.



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 Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

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 1,7 % 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 anspråkstagande 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 49 264 497 kr.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 099 772	8 099 772
	Hysesintäkt lokaler	8 350	-1 350
	Hysesintäkt garage och bilplatser	482 650	479 500
	Hysesintäkt övrigt	20 350	31 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	524 886	530 580
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 454	23 661
	Övriga fakturerade kostnader	750	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 346	9 583
		9 173 558	9 173 146
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 019 044	-853 569
	Sotning	-172 305	0
	El	-756 235	-772 101
	Uppvärmning	-662 060	-586 781
	Vatten	-376 869	-353 658
	Renhållning	-268 192	-274 093
	Bevakningskostnader	-38 472	-51 488
	TV, bredband, iptelefoni	-153 772	-152 640
	Serviceavtal	-70 541	-42 495
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-545 653	-701 945
	Försäkringar	-240 315	-247 670
	Fastighetsskatt	-207 939	-185 670
	Övriga driftskostnader	-146 114	-104 331
		-4 657 511	-4 326 441
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 948	-11 697
	Förvaltningskostnader	-573 615	-476 913
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 251	-26 830
	Föreningsverksamhet	-15 000	-5 037
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-86 935	-18 794
	Medlemsavgifter HSB	-45 100	-45 100
		-758 849	-584 371



Not 5 Underhåll enligt plan		
Beslagning av soprum 2019	73 750	0
Målningsarbeten 2019	672 210	0
Ny torktumlare 2019	40 813	0
Postboxar 2019	187 976	0
Underhållsspolning stammar	392 493	119 802
Plåtarbeten tak vid portar 2019	223 510	0
Asfaltering kostnadsförs 20 %	394 534	
Byte garageportar 2018	0	483 800
Ombyggnation träramar runt träd 2018	0	35 754
Installation kallvattenmätare 2018	0	18 750
Byte av golvbrunn 2018	0	4 000
	1 985 286	662 106
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-150 947	-125 261
Vicevärdsarvode	-3 000	-50 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-45 011	-46 309
	-201 958	-224 570
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 416 838	-1 395 717
Markanläggningar	-3 288	0
Inventarier	-20 968	-12 846
	-1 441 094	-1 408 563
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering gamla hissar	159 360	154 440
	159 360	154 440

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 533 046	75 980 744
Årets utrangering gamla hissar	-245 100	-221 700
Årets investering byggnader, nya hissar	872 502	774 002
Ingående anskaffningsvärde mark	3 958 900	3 958 900
Årets investering markanläggning, asfaltering parkeringar	1 578 137	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 697 485	80 491 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 314 615	-11 986 158
Årets försäljning, utrangering byggnad	85 740	67 260
Årets avskrivningar byggnader	-1 416 839	-1 395 717
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 288	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 649 002	-13 314 615

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	68 048 483	67 177 331
Bokförda värden byggnader	62 514 734	63 218 431
Bokförda värden mark	3 958 900	3 958 900
Bokförda värden markanläggningar	1 574 849	0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	55 000 000	13 400 000	68 400 000	56 400 000
Lokaler		1 049 000	880 000	1 929 000	1 647 000
		56 049 000	14 280 000	70 329 000	58 047 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	902 125	0
Årets investering 2019, solpaneler	3 034 970	902 125
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 937 095	902 125

Pågående nyanläggningar avser installation av solpaneler. Arbetet beräknas vara klart under 2020.

Not 11 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	315 930	274 921
Årets investeringar, whiteboard tavla	7 386	41 009
Utgående anskaffningsvärden	<u>323 316</u>	<u>315 930</u>
Ingående avskrivningar	-251 279	-238 433
Årets avskrivningar	-20 968	-12 846
Utgående avskrivningar	<u>-272 247</u>	<u>-251 279</u>
Utgående bokfört värde	51 069	64 651

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	<u>0</u>	<u>1 533</u>
	0	1 533

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	247 059	37 504
Förutbetalt HSB avtal	19 949	19 781
Förutbetalt övriga avtal	35 502	27 413
Förutbetalt Telenor	52 506	450
Förutbetalt bredband	38 766	38 439
Upplupen intäkt el	52 786	55 838
Förutbetalt Telia	411	0
	<u>446 979</u>	<u>179 425</u>

Not 14 Bank		
Handelsbanken checkkonto	<u>489 018</u>	<u>490 268</u>
	489 018	490 268

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 838 290	558 165	7 933 901	505 424	796 136
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	796 136	-796 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			442 000	-442 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 985 286	1 985 286	
Årets Resultat					-741 068
Belopp vid årets utgång	3 838 290	558 165	6 390 614	2 844 846	-741 068

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,85%	2022-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek		1,69%	2020-01-30	8 366 840	0
Stadshypotek		1,12%	2020-12-01	9 801 000	74 250
Stadshypotek		1,05%	2021-04-30	7 925 000	0
Stadshypotek		1,03%	2021-06-01	5 614 500	0
Stadshypotek		1,17%	2021-12-01	5 724 348	3
Stadshypotek		1,35%	2023-04-30	10 400 571	300 000
Stadshypotek		1,12%	2022-04-30	9 550 000	300 000
				60 382 259	674 253

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	41 614 416
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 697 012
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	57 010 994

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	70 171 000	70 171 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	70 171 000	70 171 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	46 203	46 203
	46 203	46 203

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	20 730	0
	20 730	0

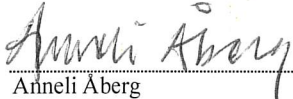
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	150
Arbetsgivaravgifter	0	157
Övriga kortfristiga skulder	26 396	10 044
	26 396	10 351

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	88 000	66 500
Upplupen el	91 288	94 316
Upplupna sociala avgifter	27 650	20 894
Upplupen värme	81 967	83 608
Upplupna räntekostnader	74 866	72 814
Upplupen revision	12 000	11 690
Upplupen snöröjning	8 499	41 484
Upplupna kostnader div utförda arbeten	33 217	119 802
Förutbetalda årsavgifter och hyror	684 035	680 311
Upplupen renhållning	0	8 459
	1 101 522	1 199 878

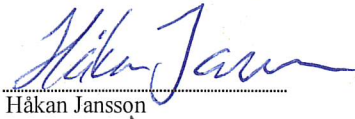
Not 21 Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	819 160	819 160

5,5 2020

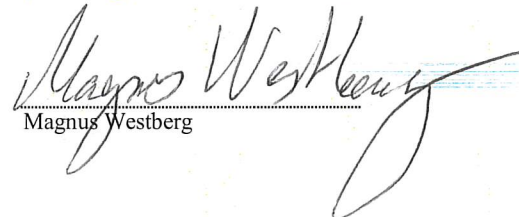

Anneli Åberg

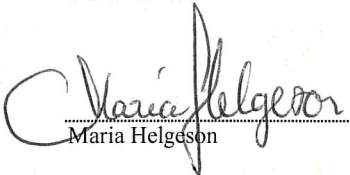

Charlotte Mariasson

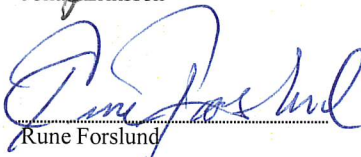

Gunilla Dahlstedt


Håkan Jansson

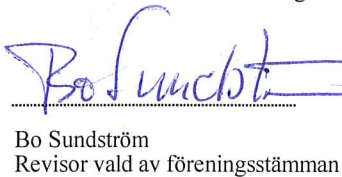

Johan Eriksson

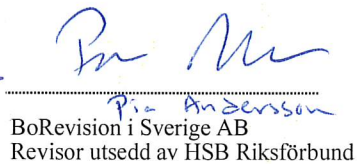

Magnus Westberg


Maria Helgeson


Rune Forslund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-0509


Bo Sundström
Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Herrgårdshagen, org.nr. 716413-4863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgårdshagen 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Herrgårdshagen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 9/5 2020


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Sundström

Av föreningen vald revisor