

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Persikan med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0319) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Liljan 6, byggd år 1979 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten var under 2019 fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikkring ASA. Från och med 2020 är Folksam Ömsesidig Sakförsäkring försäkringsgivare. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
47	lägenheter (bostadsrätt)	3747
1	lägenheter (hyresrätt)	54
1	lokaler (hyresrätt)	35
24	garage (carportar)	
4	bilplatser med motorvärmare	
3	bilplatser (besöksparkeringar)	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 maj 2019. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 48 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sven Gunnar Johansson	ordförande
Ove EK	vice ordförande
Ingrid Svensson	sekreterare
Per Arne Gustafsson	ledamot
Håkan Dahlberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Svensson	styrelsesuppleant
Sylvi Norman	styrelsesuppleant
Susanne Brodén	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Anm. Ingrid Svensson ersatte Sylvi Norman som sekreterare i samband med stämman i maj.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Ek och Per Arne Gustafsson. Suppleanterna är bägge valda till 2021.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven Gunnar Johansson, Ove Ek, Per Arne Gustafsson och Jan Eriksson, två i förening.

Revisor har varit Örjan Berger med Laila Kvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Brf Persikans fullmäktige vid HSB Södra Norrlands föreningsstämma var Ove Ek

Sven Gunnar Johansson har under 2019 ingått som medlem i HSB Södra Norrlands styrelse.

Representanter från vår styrelse har deltagit i möten, tematräffar mm som anordnats av HSB Södra Norrland. Där kan t.ex nämnas ordförandeträffar som anordnats av HSB Södra Norrlands distriktråd i Hälsingland.

### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

I fritidskommittén har Anita Johansson och Lena Nyman ingått. Ingrid Svensson har också ställt upp och hjälpt till i kommittén.

Brf Persikan har under året haft följande fritidsverksamhet:

Gemensam vårstädning som vanligt i början av juni. Städning avslutades som vanligt med korvgrillning och gemensamt kaffe.

Brf Persikan firade 40 år 13 sept i vår nyrustade samlingslokal. Då festades med sommarbuffé och kaffe med efterrätt. Musikunderhållning stod Per Arne Gustafsson med medmusikanter för. Ett mycket uppskattat inslag i festen. Och vi var 35 st som hörsammat inbjudan.

Julfest med gröt och skinka avslutade året som vanligt. 8 dec skedde detta och med 30 julfirare. Per Arne med sambo Heléne stod för livemusik med julsånger.

HSB Södra Norrland har under året hjälpt till att implementera GDPR-dokumentation för vår förening. EU:s dataskyddsförordning (GDPR) är en lag som alla företag och föreningar måste uppfylla. Krångligt är det, men nu är vi åtminstone på god väg.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen (fastighetsskötsel) 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 167.000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen har under året utförts löpande av styrelsen.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering ombyggnad av 2 hissar (obs investering) Byte torkskåp Byte av 2 ventilationshuvar Byte av spillvattenbrunn
2016	Renovering ombyggnad av 2 hissar (obs investering) Breddning och ny asfaltbeläggning framför portarna 23D-23F Breddning av nedfart till carportar samt tillskapande av en extra gästplats.  Under året har också investerats i 4 nya parkeringplatser med motorvärmare
2017	Renovering ombyggnad av 1 hiss (den sista) (obs investering) Rengöring av ventilationskanaler OVK-besiktning Byte till elmanövrering av rökluckor



2018	Inga större underhållsåtgärder utförda 2018
2019	Byte av belysning i våra trapphus Byte av utvändig belysning Helrustning av vår samlingslokal Duschrum i f.d lokal (investering), ombyggnation av lokal till hyreslägenhet. Byte av porttelefoner pågår

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av porttelefoner fortsätter Målning av takdetaljer (plåt på vindskupor mm) Byte hängrännor och stuprör OVK-besiktning Nytt kök i hyreslägenhet 23D (investering)
2021	Fönstermålning Byte motorvärmare carport
2022	Inga större underhåll enl underhållsplanen
2023	Målning av trapphusen OVK-besiktning
2024	Byte maskiner i tvättstugan

Nästa år det enl plan dags för målning av fönster igen. Se planeringen ovan. Det är kanske läge att fundera på att istället byta fönstren. Men det är ju en väldigt stor investering, som skall vägas mot kostnaden för återkommande målningar. Byter man fönster, så blir det till aluminiumklädda på utsidan och då försvinner ju fönstermålningen.

En annan stor investering, som kan bli aktuell inom 5 år, är byte av våra lägenhetsdörrar. Något som Brf Persikan ansvarar för. Med nya dörrar får man bättre inbrottskydd, bättre ljudisolering och bättre brandskydd.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 156 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020. (avser bostadsrätterna)

Däremot en justering på hyran för lokalen i 23B och hyreslägenheten vid 23D. Där justerades hyran upp med 100 kr/mån. Dvs till lika kostnad för internetuppkoppling, som bostadsrätterna har.

Årsavgiften är i genomsnitt 623 kr/m<sup>2</sup> 2020.

## Ekonomisk analys

Några kommentarer till årets resultaträkning:

Kostnaden för reparationer byggnad har stigit relativt mycket jämfört med förra årets resultat och budgeterad kostnad. Detta beror till största delen på en sanering av duvträck på 2 balkonger till en kostnad av ca 105.000 kr.

Kostnaden för fjärrvärme, el och vatten år 2019 har minskat jämfört med budget och föregående år. Detta beror framförallt på att bytet av belysning i trapphus och utomhus minskat elförbrukningen.

## Medlemsinformation

Av föreningens 47 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var också 68.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 524	2 432	2 455	2 359	2 355
Rörelseresultat tkr	87	485	457	516	471
Res efter finansiella poster tkr	-54	329	297	308	261
Balansomslutning tkr	14 702	15 004	15 279	15 082	14 936
Årsavgift lgh kr/kvm	623	623	623	623	623
Soliditet %*	44,7%	44,1%	41,7%	41,1%	39,4%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 888	1 939	1 991	2 043	2 094
Räntekostnad kr/kvm	37	41	43	56	57
Driftskostnad kr/kvm	340	323	356	329	337

\*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 079 800		1 569 306	2 642 622	328 636
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				328 636	-328 636
Innevarande års avs/disps			-268 799	268 799	
Årets resultat					-54 044
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>2 079 800</b>		<b>1 300 507</b>	<b>3 240 057</b>	<b>-54 044</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 569 306
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	167 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 435 799</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>1 300 507</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 240 057
Årets resultat	<u>-54 044</u>
Summa	<b>3 186 013</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning 3 186 013**

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 524 475	2 432 251
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 524 475</b>	<b>2 432 251</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 305 675	-1 240 226
Övriga externa kostnader	Not 4	-252 766	-234 042
Underhåll enligt plan	Not 5	-435 799	-38 819
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 733	-79 300
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-360 595	-355 221
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 437 568</b>	<b>-1 947 608</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86 907</b>	<b>484 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 540	2 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 491	-158 381
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 951</b>	<b>-156 007</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-54 044</b>	<b>328 636</b>



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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	12 272 156	12 503 010
Pågående nyanläggningar	Not 9	113 854	0
Inventarier och installationer	Not 10	45 680	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 431 690</b>	<b>12 503 010</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**12 431 690**      **12 503 010**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	1 138
Avräkningskonto HSB		2 089 632	1 148 950
Aktuell skattefordran	Not 11	0	374
Övriga kortfristiga fordringar		8 550	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	168 942	137 446
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 268 287</b>	<b>1 287 905</b>

Kassa

2 000      2 000

Bank

Not 13      0      1 211 075

**Summa kassa och bank**

**2 000**      **1 213 075**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 270 287**      **2 500 980**

**Summa tillgångar**

**14 701 977**      **15 003 990**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		2 079 800	2 079 800
Fond för yttre underhåll		1 300 507	1 569 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 380 307</b>	<b>3 649 106</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 240 057	2 642 622
Årets resultat		-54 044	328 636
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 186 013</b>	<b>2 971 258</b>

### Summa eget kapital

Not 14      **6 566 320**      **6 620 364**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 892 516	4 454 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 892 516</b>	<b>4 454 000</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 348 948	2 985 412
Medlemmarnas inre fond	Not 16	464 619	514 437
Leverantörsskulder		135 851	134 388
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 008	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 555	1 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	287 160	293 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 243 141</b>	<b>3 929 626</b>

### Summa skulder

**8 135 657**      **8 383 626**

### Summa eget kapital och skulder

**14 701 977**      **15 003 990**

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-54 044	328 636
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	360 595	355 221
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	306 550	683 857
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 700	-18 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	-50 021	-214 149
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>216 829</b>	<b>451 572</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-240 854	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-48 421	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-289 275</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut.	-197 948	-197 948
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-197 948</b>	<b>-197 948</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-270 394</b>	<b>253 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 362 025</b>	<b>2 108 401</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 091 632</b>	<b>2 362 025</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar Bank 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 Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Det 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 2% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### 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 12.510.016 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	2 336 760	2 336 760
	Hysesintäkt bostäder	23 706	0
	Hysesintäkt lokaler	21 600	18 410
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 600	81 200
	Hysesintäkt övrigt	0	3 600
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	56 400	56 400
	Avsatt till inre fond	0	-69 780
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 409	5 661
		<b>2 524 475</b>	<b>2 432 251</b>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-302 868	-170 991
	El	-69 561	-92 510
	Uppvärmning	-328 678	-333 012
	Vatten	-107 116	-113 842
	Renhållning	-43 172	-45 796
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 502
	Serviceavtal	-26 878	-22 600
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 446	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-222 268	-203 942
	Försäkringar	-80 467	-78 351
	Fastighetsskatt	-55 076	-45 524
	Övriga driftskostnader	-65 146	-125 157
		<b>-1 305 675</b>	<b>-1 240 226</b>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 338	-9 113
	Förvaltningskostnader	-95 373	-91 380
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 953	-4 324
	Föreningsverksamhet	-9 992	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-113 426	-109 402
	Konsulter	0	-1 723
	Förbrukningsinventarier	-2 584	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 100	-18 100
		<b>-252 766</b>	<b>-234 042</b>



<b>Not 5 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll lokaler; uthyrningslokal	-46 100	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen; samlingslokal	-223 750	0
Underhåll installationer; Armaturer	-140 949	0
Underhåll övrigt; Ventilationsåtgärder	-25 000	-38 819
	<b>-435 799</b>	<b>-38 819</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-26 250	-27 600
Vicevärdsarvode	-27 769	-26 965
Övriga arvoden	-7 450	-3 640
Övriga personalkostnader	0	-312
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-17 289	-16 864
Utbildning	-975	-919
	<b>-82 733</b>	<b>-79 300</b>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-355 154	-352 521
Markanläggningar	-2 700	-2 700
Inventarier	-2 741	0
	<b>-360 595</b>	<b>-355 221</b>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 303 754	17 303 754
Årets investering byggnader; Nytt duschrum i lokal	127 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	848 000	848 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	81 000	81 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 359 754</b>	<b>18 232 754</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 721 644	-5 369 124
Årets avskrivningar byggnader	-355 154	-352 521
Ingående avskrivningar markanläggningar	-8 100	-5 400
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 700	-2 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 087 598</b>	<b>-5 729 744</b>

**Utgående bokfört värde**

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 272 156</b>	<b>12 503 010</b>
Bokförda värden byggnader	11 353 956	11 582 110
Bokförda värden mark	848 000	848 000
Bokförda värden markanläggningar	70 200	72 900

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	13 600 000	3 762 000	17 362 000	14 558 000
Lokaler		209 000	90 000	299 000	185 000
		<b>13 809 000</b>	<b>3 852 000</b>	<b>17 661 000</b>	<b>14 743 000</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering; Avser pågående byte av Porttelefoner. Klart under 2020	113 854	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>113 854</b>	<b>0</b>

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	10 782	10 782
Årets investeringar; Möbler och Tv till samlingslokal samt Dator	48 421	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>59 203</b>	<b>10 782</b>
Ingående avskrivningar	-10 782	-10 782
Årets avskrivningar	-2 741	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 523</b>	<b>-10 782</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>45 680</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran	0	374
	<b>0</b>	<b>374</b>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	85 143	80 467
Förutbetald kabel-TV och bredband	25 800	25 873
Förutbetald administration	7 958	7 885
Förutbetald fastighetsskötsel	36 125	13 685
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 916	9 536
	<b>168 942</b>	<b>137 446</b>

Not 13 Bank		
Konto i Länsförsäkringar Bank som avslutats	0	1 211 075
	<b>0</b>	<b>1 211 075</b>

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 079 800	0	1 569 306	2 642 622	328 636
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	328 636	-328 636
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			167 000	-167 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-435 799	435 799	
Årets Resultat					-54 044
Belopp vid årets utgång	<b>2 079 800</b>	<b>0</b>	<b>1 300 507</b>	<b>3 240 057</b>	<b>-54 044</b>

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,92%	2022-12-30	2 787 464	45 948
Stadshypotek		1,90%	2020-03-30	2 227 000	76 000
Stadshypotek		2,05%	2022-09-30	2 227 000	76 000
				<b>7 241 464</b>	<b>197 948</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>4 892 516</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	791 792
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 251 724

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.


#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 039 000	12 039 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 039 000</b>	<b>12 039 000</b>



<b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	514 437	630 221
Avsättning	0	69 780
Uttag	-49 818	-185 565
	<b>464 619</b>	<b>514 437</b>
<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	5 008	0
	<b>5 008</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	819	825
Arbetsgivaravgifter	736	741
	<b>1 555</b>	<b>1 566</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och arvoden	18 700	19 550
Upplupna sociala avgifter	5 876	6 143
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 275	63 222
Upplupna räntekostnader	118	0
Upplupen revision	9 100	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	192 732	176 874
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 359	19 134
	<b>287 160</b>	<b>293 823</b>

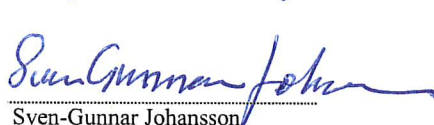
23/3 2020

  
Håkan Dahlberg

  
Ingrid Svensson

  
Ove Ek

  
Per Arne Gustafsson

  
Sven-Gunnar Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02

  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Persikan org.nr. 786000-0319

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Persikan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Persikan 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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.

Söderhamn den 21/4 2020

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor