

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Transportören i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2432) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Blocket 22 och 23, byggd år 1977 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Transportören som har upplåtit nyttjande rätten till Brf Transportören. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protektor. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
181	lägenheter (bostadsrätt)	10 947
1	lokaler (hyresrätt)	56
39	garage	
77	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. På stämman deltog 31 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 182 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Hans-Gunnar Deldén	ordförande
Lars Erik Eriksson	vice ordförande
Peter Weidman	sekreterare
Mats-Ola Jonsson	studieorganisatör
Margareta Jansson	ledamot
Olof Fandén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Sara Persson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats-Ola Jonsson, Lars-Erik Eriksson och Margareta Jansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans-Gunnar Deldén, Peter Weidman, Lars-Erik Eriksson, Margareta Jansson två i förening.

Revisor har varit Caj Sundberg med Simon Karlström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kennet Persson ( Sammankallande ) och Annelie Edh Flodin.

### **Fritidsverksamhet och aktiviteter.**

En resa till Hälsingland ordnades på våren och för barnen ordnades en utflykt till Leo Lekland på hösten.

### **Studieverksamhet**

De sedvanliga utbildningarna och träffarna i samarbete med övriga föreningar i Korsta

Den ekonomiska och tekniska 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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 498 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.


Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-06-11.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Plåta in alla garage både invändigt och utvändigt. Lagt nytt tak på handikappgaraget.
2016/2017	Fönsterbyte inkl balkongdörrar. Planering runt molokerna. Installerat elmätaravläsning för lägenheterna. Bytt ut lägenhetsdörrar + dörrar till tvättstugor, toaletterna och städutrymmen. Målning av utomhus dörrar. Ny belysning i garagen. Nytt ljud och en bildanläggning i samlingslokalen. Byggt om alla utomhusplatser. Bytt belysning i grovsoprummen och byggt till 12 st motorvärmare utefter Tjädervägen och tagit bort 2 st pga utbyggnad av Tjädervägen.
2015	Målning av entréer, hissdörrar och korridorer.
2014	Nya anslagstavlor till entréer, Uppfräschning av grovsoprummen, Ommålning av entréer och våningsplan. Ny belysning på entréplan. Byte av befintlig belysning i korridorer och lägenhetsförråd. Tillbudssignal i tvättstugorna. Brandskyddsåtgärder. Anlagt en ny sopstation (Molokerna). Bytt ut all utomhusbelysning. Bytt ut 6 st. Frånluftsfläktar med el och reglercentral.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Byta ut hissen på korstavägen 15, Byte av takpapp, Målning av fläkt på hustaken i hela föreningen, målning av källargolv, brandlarm kollektiva och eventuell byta stammar.
2020	Byta ut hissen som har kostat föreningen mest, byte av vindskivor, målning av betongplattor, helmålning inkl golvmålning källare, OVK besiktning tilluftaggregat byte varmluft och hela styr och reglerenheter.
2021	Byta ut hissen som har kostat föreningen mest.

Föreningen har påbörjat med större investering av stambyten och detta beräknas vara klar 2020. 

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 2.1%.

I budget för 2019 ingår 1 013 000 kronor för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3,2 % för 2019.  
Motivering till avgiftshöjning: Ökade drifts och underhållskostnader

Årsavgiften är i genomsnitt 827 kr/m<sup>2</sup> 2019.

## Medlemsinformation

Av föreningens 181 medlemslägenheter har under året 18 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har ingen sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

## Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2019-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Hans-Gunnar Deldén, Margareta Jansson, Peter Weidman, Olof Fandén och Lars-Erik Eriksson.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	9 849	9 599	9 488	9 069	8 969
Rörelseresultat i tkr	2 835	2 902	2 094	2 662	1 759
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 343	2 109	1 312	2 013	1 090
Balansomslutning i tkr	42 006	40 498	38 860	27 703	26 239
Soliditet %	36,6	31,9	27,8	34,3	28,5
Årsavgift/kvm* i kr	826	809	792	769	755
Driftskostnad/kvm i kr	515	506	532	472	518
Räntekostnad/kvm i kr	50	78	77	64	67
Bankskuld/kvm i kr	2 280	2 325	2 366	1 491	1 518

\*Årsavgiften består utav 9 051 360 kronor genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	711 900	8 061 003	2 040 161	2 109 342
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 109 342	-2 109 342
Innevarande års avs/dis		1 194 500	-1 194 500	
Årets resultat				2 342 964
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>711 900</b>	<b>9 255 503</b>	<b>2 955 002</b>	<b>2 342 964</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 061 003
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 498 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-303 500</u>
<b>Fondbehållning vid årets slut:</b>	<b>9 255 503</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 955 002
Årets resultat	<u>2 342 964</u>
<b>Summa</b>	<b>5 297 967</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 297 967</b>
--------------------------------	------------------

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

✓

**HSBs brf Transportören i Sundsvall**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 849 362	9 599 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 938	40 374
<i>Summa rörelseintäkter</i>		9 863 300	9 639 787
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-5 671 220	-5 564 181
Planerat underhåll	Not 5	-303 500	-162 280
Övriga externa kostnader	Not 6	-238 203	-184 439
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-131 971	-194 551
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-683 376	-631 917
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-7 028 270	-6 737 368
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 835 030</b>	<b>2 902 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	55 264	65 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-547 329	-858 208
<i>Summa finansiella poster</i>		-492 066	-793 077
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 342 964</b>	<b>2 109 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 342 964</b>	<b>2 109 342</b>

n

**HSBs brf Transportören i Sundsvall**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	28 698 329	27 880 364
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	36 804	387 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 735 132</u>	<u>28 267 863</u>
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		 <u>28 735 132</u>	 <u>28 267 863</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 926	47 464
Aktuell skattefordringar		48 931	48 931
Övriga fordringar	Not 13	2 365 121	1 305 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>544 666</u>	<u>585 257</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 974 644</u>	<u>1 987 087</u>
 Kortfristiga placeringar	Not 15	2 748 751	2 722 978
 Kassa och bank		7 547 642	7 520 216
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		 <u>13 271 038</u>	 <u>12 230 282</u>
 <b>Summa tillgångar</b>		 <b><u>42 006 170</u></b>	 <b><u>40 498 145</u></b>

n

**HSBs brf Transportören i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

711 900

711 900

Fond för yttre underhåll

9 255 503

8 061 003

*Summa bundet eget kapital*

9 967 403

8 772 903

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 955 002

2 040 161

Årets resultat

2 342 964

2 109 342

*Summa fritt eget kapital*

5 297 967

4 149 502

*Summa eget kapital*

15 265 370

12 922 406

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

24 592 246

25 086 118

*Summa långfristiga skulder*

24 592 246

25 086 118

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

493 872

493 872

Leverantörsskulder

179 409

581 330

Övriga skulder

Not 18

363 595

380 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 111 678

1 034 405

*Summa kortfristiga skulder*

2 148 554

2 489 621

**Summa eget kapital och skulder****42 006 170****40 498 145**



**HSBs brf Transportören i Sundsvall**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 342 964	2 109 342
Avskrivningar	<u>683 376</u>	<u>631 917</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 026 340	2 741 259
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 127	-102 267
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-341 067</u>	<u>22 471</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 686 400	2 661 463
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 150 645</u>	<u>-2 553 751</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 150 645	-2 553 751
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-493 872</u>	<u>-493 872</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-493 872	-493 872
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 041 883</b>	<b>-386 160</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 340 346</b>	<b>11 726 506</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 382 229</b>	<b>11 340 346</b>

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



## HSBs brf Transportören i Sundsvall

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	0 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	13-50 år
Markanläggningar	12,5 år

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

#### Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

#### Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### Övrigt

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



## **HSBs brf Transportören i Sundsvall**

### **Fastighetsavgift/ fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 812 866 kr ( 17 825 661 kr)

### **Redovisningsvaluta**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Soliditet**

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



## HSBs brf Transportören i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	9 051 360	8 865 384
Hyror	318 753	320 200
Debiterade förbrukningsavgifter	424 077	354 591
Överlåtelseavgifter	19 346	24 640
Pantavgifter	10 856	13 838
Övrigt	24 970	20 760
<b>Brutto</b>	<b>9 849 362</b>	<b>9 599 413</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 849 362</b>	<b>9 599 413</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övrigt	6 725	39 782
Återvunnit hyror och avgifter	0	592
Q-park	7 213	0
	<b>13 938</b>	<b>40 374</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 186 202	974 420
Reparationer	336 000	545 726
El	635 832	685 007
Uppvärmning	1 108 716	1 084 214
Vatten	696 608	608 573
Sophämtning	196 911	185 273
Övriga avgifter	583 912	653 137
Förvaltningsarvoden	511 540	545 420
Fastighetsskatt	193 850	193 850
Övriga driftskostnader	221 649	88 562
	<b>5 671 220</b>	<b>5 564 181</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
OVK	0	162 280
Hissrenovering	276 375	0
Målning samlingslokal	27 125	0
	<b>303 500</b>	<b>162 280</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och material	56 950	0
Tele och post	4 867	10 006
Revisions- och förvaltningskostnader	40 968	43 099
Externa tjänster	33 600	35 746
Medlemsverksamhet	31 240	25 793
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	70 578	69 795
	<b>238 203</b>	<b>184 439</b>



## HSBs brf Transportören i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	92 125	92 125
Revisorsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	4 000	10 258
Arbetsgivaravgifter	24 746	27 239
Övriga personalkostnader	6 100	59 929
	<b>131 971</b>	<b>194 551</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	617 396	565 937
Avskrivning markanläggningar	65 980	65 980
	<b>683 376</b>	<b>631 917</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	28 057	34 266
Ränteintäkter skattekonto	0	58
Intäkt ränteswap	27 206	30 807
	<b>55 264</b>	<b>65 131</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	545 187	855 591
Räntekostnader kortfristiga skulder	709	26
Övriga finansiella kostnader	1 433	2 591
	<b>547 329</b>	<b>858 208</b>

✓



## HSBs brf Transportören i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	41 848 857	39 682 606			
Årets investeringar (fasad på garage)	628 341	2 166 251			
Årets investeringar (Entredörrar)	422 950	0			
Årets investeringar (uteplatser)	450 050	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>43 350 198</b>	<b>41 848 857</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 968 493	-13 336 576			
Årets avskrivningar	-683 376	-631 917			
Utgående avskrivningar	<b>-14 651 869</b>	<b>-13 968 493</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 698 329</b>	<b>27 880 364</b>			
varav byggnader	26 805 382	25 921 437			
varav markanläggningar	494 901	560 881			
varav mark	1 398 046	1 398 046			
	<b>28 698 329</b>	<b>27 880 364</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Blocket 22 och 23 i Sundsvall. Värdeår är 1977.					
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000			
Byggnad - lokaler	534 000	534 000			
	<b>50 534 000</b>	<b>50 534 000</b>			
Mark - bostäder	11 200 000	11 200 000			
Mark - lokaler	491 000	491 000			
	<b>11 691 000</b>	<b>11 691 000</b>			
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>62 225 000</b>	<b>62 225 000</b>			
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Pågående nyanläggning avser stamreovering					
Ingående anskaffningsvärde (uteplatser)	387 500	0			
Årets investeringar	36 804	387 500			
Omföring till byggnad och mark (uteplatser)	-350 696	0			
Utgående anskaffningsvärde	<b>36 804</b>	<b>387 500</b>			
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	279 286	208 284			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 085 835	1 097 151			
	<b>2 365 121</b>	<b>1 305 435</b>			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Protector	180 746	174 510			
Securtias	3 926	3 750			
Comhem	16 256	16 244			
Telenor (Bredbandsbolaget)	1 725	45 250			
HSB	342 013	331 249			
HomeSolution	0	14 254			
	<b>544 666</b>	<b>585 257</b>			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
	Andelar	Anskaffning	Markn värde	Bokfört värde	Bokfört värde
Bas Mix	43711.3878	839 983	1 206 434	839 983	839 983
Ethica Obligation Ut	13442.6484	1 537 474	1 559 347	1 537 474	1 510 268
Penningmarknadsfond	3674.7259	413 262	371 294	371 294	372 727
				<b>2 748 751</b>	<b>2 722 978</b>



## HSBs brf Transportören i Sundsvall

Noter			2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	711 900	8 061 003	2 040 161	2 109 342
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 109 342	-2 109 342
Innevarande års avs/disp.		1 194 500	-1 194 500	
Årets resultat				2 342 964
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>711 900</b>	<b>9 255 503</b>	<b>2 955 002</b>	<b>2 342 964</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-6785-149090	1,17%	2021-09-30	1 525 000	100 000
Stadshypotek	18-6785-151222	1,51%	2022-10-30	1 469 285	80 000
Stadshypotek	18-6785-151624	1,95%	2024-12-01	10 338 929	116 168
Swedbank	2758369033	2,74%	2025-06-18	2 002 904	97 704
Swedbank	2857498295	2,47%	2026-04-24	9 750 000	100 000
				<b>25 086 118</b>	<b>493 872</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 592 246
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 616 758
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				493 872	493 872
				<b>493 872</b>	<b>493 872</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	1 002
Arbetsgivaravgifter	0	1 051
Deposition	4 000	4 000
Fond för inre underhåll	359 595	373 961
	<b>363 595</b>	<b>380 014</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	65 282	66 220
Övriga upplupna kostnader		
<i>BoRevision</i>	15 000	14 700
<i>S-vall elnät</i>	42 392	20 000
<i>Stena</i>	3 620	0
<i>Streck och linjer</i>	1 125	0
<i>Alektum</i>	141	0
<i>Sundfrakt, VTG snöröjn</i>	17 821	0
<i>Kone</i>	13 156	0
<i>Scadem</i>	27 597	0
<i>Leos lekland</i>	1 020	0
<i>Medlems- och styrmöte Wretman, Brokrogen</i>	9 512	0
<i>HSB</i>	54 321	3 484
<i>S-vall energi</i>	136 053	192 322
<i>Bredbandsbolaget</i>	0	900
Förutbetalda hyror och avgifter	724 638	736 779
	<b>1 111 678</b>	<b>1 034 405</b>



**HSBs brf Transportören i Sundsvall**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>		

Fastighetsinteckning	26 404 000	26 404 000
----------------------	------------	------------

Sundsvall den *2013 - 2019*

*Hans Gunnar Delden*  
Hans Gunnar Delden

*Lars Erik Eriksson*  
Lars Erik Eriksson

*Margareta Jansson*  
Margareta Jansson

*Mats Ola Jonsson*  
Mats Ola Jonsson

*Olof Fandén*  
Olof Fandén

*Peter Weidman*  
Peter Weidman

Vår revisionsberättelse har lämnats den *190326*

*Caj Sundberg*  
Caj Sundberg

*Pia Andersson*  
Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

*~*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Transportören i Sundsvall org.nr.789200-2432

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Transportören i Sundsvall år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremans 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Transportören i Sundsvall för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 26/3 2019



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Caj Sundberg

Av föreningen vald revisor



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Transportören i Sundsvall

År 2019-2023

# Öppnar dörren för delägarna\*!



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

## Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Avgiftsförändring</b>	3,2%	3%	3%	2%	2%

## Underlag för ekonomisk prognos

### Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräknade kostnader för underhåll.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Tvättutrustning, Målning utvändigt	1 100 000
2020	Balkonger renovering, Målning, VVS-åtgärder	3 000 000
2021	VVS-åtgärder	150 000
2022	VVS-åtgärder	900 000
2023	VVS-åtgärder	550 000

### Beräknad kostnad för investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Hissar	850 000
2020	Balkonger, Takåtgärder, Hissar	4 150 000
2021	Hissar	850 000
2022	Elinstallationer, Hissar, Stammar, Lekutrustning	31 000 000
2023	Hissar	850 000

### Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5-3%	2,5-3%	2,5-3%	2,5-3%	2,5-3%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5-3%	2,5-3%	2,5-3%	2,5-3%	2,5-3%

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2018	2019	2020	2021	2022
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placeringar	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

## Uppföljning av verksamhetsåret

### Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit



## Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

### Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

### Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 20/3 - 2019

Bostadsrättsförening HSB:s brf Transportören

Peter Weidman  
(firmatecknare)

Mans Orlden  
(firmatecknare)

\*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.