



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Jakthunden i Norrköping

Org.nr. 769631-1419

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen bildades år 2015 efter ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Jakthunden 8 i Norrköping, som färdigställdes år 1936, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Carl-Johan Svensson      Ordförande, utsedd av HSB Östra

Ulrica Pöllänen Värme      Vice ordförande

Jesper Wastesson      Sekreterare

Niklas Jonsson      Ledamot

i tur att avgå

i tur att avgå

Firmatecknare har varit Carl-Johan Svensson, Ulrika Pöllänen Värme, Jesper Wastesson och Niklas Jonsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

### Revisor

Revisorer har under året varit Håkan Olofsson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

cc



### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ulrica Pöllänen Värme som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma och Jesper Wastesson som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Sarah Nikkanen (sammanställande) och Emira Foric.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Jakthunden 8 i Norrköpings kommun med adresserna Åbygatan 12 samt Bergslagsgatan 3. Husen färdigställdes år 1936 och innehåller 12 bostadsrätter om 1 136 m<sup>2</sup>, 5 hyresrätter om 328 m<sup>2</sup>, samt 4 hyresrättslokaler om 249 m<sup>2</sup>.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 1 st. | 1 rum och kök |
| 6 st. | 2 rum och kök |
| 6 st. | 3 rum och kök |
| 3 st. | 4 rum och kök |
| 1 st. | 5 rum och kök |
| 1 st. | 6 rum och kök |

Medellägenhetsyta 81,3 m<sup>2</sup>.

Större underhållsåtgärder i fastigheten:

|      |   |
|------|---|
| 2016 | Fönstermålning samt renovering av tvättstuga. |
| 2018 | Installation av bredband i fastigheten.       |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <u>Leverantör</u> | <u>Avtalstyp</u>       |
|-------------------|------------------------|
| HSB Östra         | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB BoService     | Fastighetsskötsel      |
| Eon               | Elavtal, el och nät    |
| Eon               | Fjärrvärme             |
| Länsförsäkringar  | Fastighetsförsäkringar |
| HSB Östra         | Vicevärd               |
| Telia             | Internet               |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har skett löpande under året.

I januari 2019 har en av sex hyreslägenheter upplåtits som bostadsrätt. Köpeskillingen täckte dock precis insatsen och innebar dessvärre inte någon större positiv effekt på kassaflödet. I och med denna försäljning är nu föreningen en äkta bostadsrättsförening.

### Underhåll/investeringar

Under verksamhetsåret har inköp och installation av torkskåp skett.

För kommande verksamhetsår kommer renovering av gavelspetsen mot Stockholmsvägen att påbörjas.

cc



Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Övrig föreningsinformation

#### Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20 (18). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

#### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Trots höjning av årsavgifterna under året visar föreningens budget för år 2020 att föreningen inte har full kostnadstäckning, och inte heller täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2020.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och en bra likviditet. Årets underskott beror på avskrivningarna på byggnaden, vilket inte är en utbetalning och därmed inte heller påverkar likviditeten. Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen för att se vilka underhållsåtgärder som måste ske de närmaste åren. Vidare kommer styrelsen att arbeta med flerårsprognoser för att trygga föreningen på sikt. Att styrelsen beslutar om en avgiftshöjning är också ett steg för att komma i balans.

### Flerårsöversikt

|                                 | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter bostäder, tkr       | 702    | 642    | 616    | 591    |
| Årets resultat, tkr             | -400   | -338   | -381   | -701   |
| Balansomslutning, tkr           | 35 608 | 36 083 | 36 718 | 36 879 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 655    | 636    | 610    | 603    |
| Driftskostnad, kr/kvm *         | 573    | 498    | 575    | 454    |
| Ränta, kr/kvm                   | 77     | 99     | 126    | 122    |
| Lån, kr/kvm                     | 7 585  | 7 664  | 7 743  | 7 822  |
| Fond för yttre underhåll, tkr   | 310    | 237    | 123    | 50     |
| Likviditet %                    | 276 %  | 233 %  | 164 %  | 39 %   |
| Soliditet %                     | 48 %   | 42 %   | 42 %   | 40 %   |

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder(exklusive låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.



\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2019 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 655 kr/m<sup>2</sup>.

Hyran för de fem hyreslägenheterna höjdes senast den 1 april 2019 med 1,8 %.  
Hyran kommer att höjas med ytterligare 2,3 % från och med 1 april 2020.

### Förändringar i eget kapital

|   | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|---|------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång  | 16 471 000 | 187 000               | 237 276                 | -1 319 955             | -338 204          | 15 237 117 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |            |                       |                         | -338 204               | 338 204           | 0          |
| Årets upplåtelse  | 2 134 000  | 66 000                |                         |                        |                   | 2 200 000  |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |            |                       | 97 000                  | -97 000                |                   | 0          |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |            |                       | -24 000                 | 24 000                 |                   | 0          |
| Årets resultat  |            |                       |                         |                        | -400 333          | -400 333   |
| Belopp vid<br>årets utgång  | 18 605 000 | 253 000               | 310 276                 | -1 731 159             | -400 333          | 17 036 784 |

### Förslag till resultatdisposition


#### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -1 731 159        |
| Årets resultat                        | -400 333          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>-2 131 492</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

-2 131 492

Till balanserat resultat överförs

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



HSB - där möjligheterna bor

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 344 657                | 1 286 107                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 1 294                    | 8 089                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 345 951</b>         | <b>1 294 196</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -763 526                 | -681 146                 |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -189 421                 | -139 334                 |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -24 000                  | 0                        |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -28 140                  | -33 294                  |
| Avskrivning av matericlla anläggningstillgångar  |     | -608 863                 | -608 863                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 613 950</b>        | <b>-1 462 637</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-267 999</b>          | <b>-168 441</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 111                      | 44                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -132 446                 | -169 807                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-132 335</b>          | <b>-169 763</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-400 333</b>          | <b>-338 204</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-400 333</b>          | <b>-338 204</b>          |

## Tilläggsupplysning

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Årets resultat                               | -400 333        | -338 204        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -97 000         | -114 000        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 24 000          | 0               |
| <b>Underskott</b>                            | <b>-473 333</b> | <b>-452 204</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

cc



HSB -- där möjligheterna bor

HSB Brf Jakthunden i Norrköping

769631-1419

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8   | 34 591 497        | 35 177 059        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 9   | 69 904            | 93 206            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>34 661 401</b> | <b>35 270 265</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 10  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>34 661 901</b> | <b>35 270 765</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |     | 10 250            | 6 515             |
| Övriga fordringar                              |     | 701               | 3 386             |
| Avräkningskonto HSB Östra                      |     | 844 763           | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 40 205            | 36 057            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>895 919</b>    | <b>45 958</b>     |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11  | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 12  | 0                 | 716 144           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>0</b>          | <b>716 144</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>945 919</b>    | <b>812 102</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>35 607 821</b> | <b>36 082 867</b> |

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Jakthunden i Norrköping

769631-1419

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr   | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                           |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                       |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Insatser  |     | 18 605 000        | 16 471 000        |
| Upplåtelseavgifter  |     | 253 000           | 187 000           |
| Fond för yttre underhåll                                  |     | 310 276           | 237 276           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                          |     | <b>19 168 276</b> | <b>16 895 276</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                 |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                       |     | -1 731 159        | -1 319 955        |
| Årets resultat  |     | -400 333          | -338 204          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                           |     | <b>-2 131 492</b> | <b>-1 658 159</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |     | <b>17 036 784</b> | <b>15 237 117</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                               | 13  | 0                 | 4 500 000         |
| Övriga skulder, Provinsfastigheter i Norrköping Bostad AB |     | 5 370 000         | 7 504 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                         |     | <b>5 370 000</b>  | <b>12 004 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut  | 14  | 12 993 750        | 8 628 750         |
| Leverantörsskulder  |     | 35 671            | 40 805            |
| Aktuella skatteskulder                                    |     | 0                 | 11 831            |
| Övriga skulder  | 15  | 18 190            | 24 757            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 16  | 153 425           | 135 607           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         |     | <b>13 201 037</b> | <b>8 841 750</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |     | <b>35 607 821</b> | <b>36 082 867</b> |



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Jakthunden i Norrköping

769631-1419

### Kassaflödesanalys

| Belopp i kr  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                        | -400 333                 | -338 204                 |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                          |                          |
| Avskrivningar  | 608 863                  | 608 863                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                | <b>208 530</b>           | <b>270 659</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                          |                          |
| Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar       | -5 198                   | 19 111                   |
| Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder          | -5 713                   | -161 572                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                | <b>197 619</b>           | <b>128 198</b>           |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                          |                          |
| Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder       | -2 269 000               | -135 000                 |
| Ny upplåtelse  | 2 200 000                |                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>-69 000</b>           | <b>-135 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>128 619</b>           | <b>-6 802</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>766 144</b>           | <b>772 946</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>894 763</b>           | <b>766 144</b>           |

CC





## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på föreningens byggnader på de olika komponenterna uppgår till 2,1 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärde för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet på 19 208 177 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 683 tkr.

### 2 Nettoomsättning

|                              | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 702 120          | 642 204          |
| Hyror                        | 405 180          | 438 765          |
| Lokalhyra, momspliktig       | 195 516          | 183 172          |
| Avgiftsbortfall              | -3 108           | -3 108           |
| Intäkter konsumtionsavgift   | 33 432           | 25 074           |
| Övriga intäkter (Bonus HSB)  | 11 517           | 0                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 344 657</b> | <b>1 286 107</b> |



HSB - där möjligheterna bor

| 3 Övriga rörelseintäkter                    | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift | 465          | 910          |
| Ersättning från försäkringsbolag            | 0            | 4 788        |
| Övriga rörelseintäkter                      | 829          | 2 391        |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>               | <b>1 294</b> | <b>8 089</b> |

| 4 Driftskostnader                           | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                           | 112 551        | 177 930        |
| Elavgifter                                  | 59 094         | 53 522         |
| Uppvärmningsavgifter                        | 188 649        | 190 604        |
| Vatten och avlopp                           | 192 133        | 51 353         |
| Sophämtning                                 | 28 942         | 29 070         |
| Övrig renhållning                           | 0              | 2 100          |
| Försäkringar                                | 29 580         | 31 411         |
| Bredband                                    | 38 971         | 33 663         |
| Fastighetsskötsel                           | 78 860         | 76 387         |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 34 746         | 35 106         |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>763 526</b> | <b>681 146</b> |

(Ökad vattenkostnad beror på ökad förbrukning hos Pizzeria Alibaba)

| 5 Övriga externa kostnader                     | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden                               | 10 000         | 14 575         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 24 336         | 31 266         |
| Avtal vicevårdsuppdrag                         | 49 057         | 47 274         |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 79 713         | 16 451         |
| Konsultarvoden                                 | 13 750         | 18 489         |
| Medlemsavgift HSB                              | 10 370         | 10 370         |
| Möteskostnader                                 | 102            | 0              |
| Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift    | 2 093          | 910            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>189 421</b> | <b>139 334</b> |

| 6 Underhåll enligt plan            | 2019          | 2018     |
|------------------------------------|---------------|----------|
| Underhåll enligt plan              | 24 000        | 0        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>24 000</b> | <b>0</b> |

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Arvode styrelse                            | 18 800        | 25 540        |
| Arvode föreningsvald revisor               | 1 500         | 250           |
| Sociala avgifter                           | 5 884         | 7 504         |
| Övriga personalkostnader                   | 1 956         | 0             |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>28 140</b> | <b>33 294</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

| 8 Byggnader och mark  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2105              |                   |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1986              |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 28 259 330        | 28 259 330        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 8 674 200         | 8 674 200         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>36 933 530</b> | <b>36 933 530</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                                      | -1 756 471        | -1 170 909        |
| Årets avskrivningar   | -585 562          | -585 562          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-2 342 033</b> | <b>-1 756 471</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>34 591 497</b> | <b>35 177 059</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 13 000 000        | 9 400 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 764 000           | 936 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 6 600 000         | 3 145 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                               | 232 000           | 168 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>20 596 000</b> | <b>13 649 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Jakthunden 8

*cc*





HSB - där möjligheterna bor

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>9 Inventarier, verktyg och installationer</b>    |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 116 507        | 116 507        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                   | <b>116 507</b> | <b>116 507</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan                  | -23 301        | 0              |
| Årets avskrivning enligt plan                       | -23 301        | -23 301        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>             | <b>-46 603</b> | <b>-23 301</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>69 904</b>  | <b>93 206</b>  |
| <b>10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>    |                |                |
| Andel i HSB   | 500            | 500            |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b>     | <b>500</b>     |
| <b>11 Övriga kortfristiga placeringar</b>           |                |                |
| Räntebärande konto HSB                              | 50 000         | 50 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>               | <b>50 000</b>  | <b>50 000</b>  |
| <b>12 Kassa och bank</b>                            |                |                |
| Swedbank  | 0              | 716 144        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>0</b>       | <b>716 144</b> |



| 13 Skulder till kreditinstitut | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
|--------------------------------|------------|------------|

| Låneinstitut    | Ränta | Konv datum |                   |                   |
|-----------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank        | 1,89  | 2020-12-22 | 4 500 000         | 4 500 000         |
| Stadshypotek AB | 0,57  | 2020-01-30 | 3 993 750         | 4 128 750         |
| Stadshypotek AB | 0,512 | 2020-12-21 | 4 500 000         | 4 500 000         |
|                 |       |            | <b>12 993 750</b> | <b>13 128 750</b> |

|   |  |            |                  |
|---|--|------------|------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                |  | 135 000    | 135 000          |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till |  | 12 858 750 | 8 493 750        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |  | <b>0</b>   | <b>4 500 000</b> |

|   |  |            |            |
|---|--|------------|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            |  | 540 000    | 540 000    |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) |  | 12 318 750 | 12 453 750 |

**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 15 844 000        | 15 844 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>15 844 000</b> | <b>15 844 000</b> |

| 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
|---|------------|------------|

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)  | 135 000           | 135 000          |
| Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) | 12 858 750        | 8 493 750        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  | <b>12 993 750</b> | <b>8 628 750</b> |

| 15 Övriga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
|-------------------|------------|------------|

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Redovisningskonto för moms               | 6 367         | 9 855         |
| Personalens källskatt                    | 5 940         | 7 425         |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 5 883         | 7 477         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>18 190</b> | <b>24 757</b> |

| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
|---|------------|------------|

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 625          | 5 122          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 7 437          | 6 804          |
| Beräknat arvode för revision                              | 10 000         | 8 500          |
| Upplupen el   | 5 294          | 5 116          |
| Upplupen värme  | 28 335         | 30 600         |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                       | 97 734         | 79 465         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>153 425</b> | <b>135 607</b> |

Norrköping 2020 05 11



Carl-Johan Svensson



Jesper Westesson



Ulrika Pöllänen Värme




Niklas Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15



Håkan Olofsson  
Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jakthunden i Norrköping, org.nr. 769631-1419

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jakthunden i Norrköping 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 revisionsd 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 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 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 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 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 revisionsd 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

cc

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 Jaktunden i Norrköping 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på det underskott som redovisas i resultaträkningen och styrelsens kommentar i förvaltningsberättelsen beträffande detta underskott.

Norrköping den 15/5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Håkan Olofsson

Av föreningen vald revisor

