

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Enbacken i Hudiksvall med säte i Hudiksvall (org.nr 787500-0593) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:7, byggd år 1963 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta m²</u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 150 | lägenheter (bostadsrätt) | 9 757,5 |
| 7 | lokaler (hyresrätt) | 295 |
| 41 | garage | |
| 89 | bilplatser | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog 44 medlemmar, samt 3 övriga närvarande. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 151 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

TM

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Antero Peräläinen | ordförande |
| Hans Pettersson | vice ordförande |
| Kerstin Eriksson | sekreterare |
| Märit Mörk | ledamot |
| Tommy Westlund | ledamot |
| Bertil Persson | ledamot |
| Carina Fredriksson | ledamot |
| Ingrid Gudmundson | ledamot |
| Magnus Jonsson | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Westlund, Carina Fredriksson, Märit Mörk och Bertil Persson.

Kerstin Eriksson och Hans Pettersson avgår vid ordinarie föreningsstämma p.g.a. flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Antero Peräläinen, Hans Pettersson, Carina Fredriksson och Ingrid Gudmundson.

Revisor har varit Stefan Norling med Marie Nording som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mona Persson och Carina Wåhlander.

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

Loftvärdar/HSB-träffen:

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Birgitta Ceder Molin | loftvärd hus 4A & 4B och HSB-Träffen |
| Lena Sjöström | loftvärd hus 4C |
| Christa Karlsson | loftvärd hus 4D |

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. fönsterbyten och fasadrenovering eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 551 000 kr och följer fastställd underhållsplan. *BM*

Fastighetsbesiktning utfördes hösten 2018.

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

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|---|
| 2015 | Ombyggnad och modernisering av hissar. Stamspolning Byte del av tvättutrustning. |
| 2016 | Målning av trapphusentréer (markplan). Byte till LED-belysning i trapphus (alla våningsplan). Markarbeten. Bl.a. utökad med 7st P-platser |
| 2017 | Byte av tvättutrustning Markarbeten. Omasfaltering utanför hus 4A. OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Rengöring av imkanaler/köksfläktar. Byggt om soprum för att kunna ta hand om matavfall enligt nya hanteringen i kommunen. Trädgårdsarbeten, trädfällningar och planteringar. |
| 2018 | Asfaltering av 7st p-platser vid hus A och andra asfaltområden som behövde förbättras. Byte av radiatortermostater och stamventiler. Installation av porttelefoner. Utbyte av 2st tvättmaskiner, torktumlare och kylaggregat.. 4 st gästparkeringar gjorts om till medlemsparkeringar. Utbyte av gamla motorvärmare. Byte avstängningsventil WC stolar. |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan/investeringar.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|-------------|--|
| 2019 - 2021 | Byte av fönster. Renovering av fasader. |

Föreningen har påbörjat med större investering av fönsterbyten och fasadrenovering. Beräknas vara klart 2021.

QA

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 3%.

I budget för 2019 ingår 181 000 kr för avsättning till underhållsfond.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5% för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 732 kr/m² 2019.

Motivering till avgiftshöjning: Att ackumulera kapital för kommande kostnadskrävande investeringar.

Medlemsinformation

Av föreningens 150 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 7 390 | 7 221 | 7 067 | 6 921 | 6 827 |
| Rörelseresultat i tkr | 1 453 | 1 837 | 1 779 | 1 662 | 1 864 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 946 | 1 274 | 1 188 | 899 | 1 048 |
| Balansomslutning i tkr | 32 784 | 32 237 | 30 816 | 30 091 | 29 528 |
| Soliditet % | 29,2 | 26,7 | 23,8 | 20,5 | 17,8 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 714 | 693 | 680 | 666 | 648 |
| Driftskostnad/kvm i kr | 442 | 444 | 414 | 420 | 409 |
| Räntekostnad/kvm i kr | 52 | 56 | 77 | 84 | 88 |
| Bankskuld/kvm i kr | 2 129 | 2 140 | 2 151 | 2 163 | 2 174 |

*Årsavgiften består utav 6 966 960 kr genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

T/M

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 | 422 000 | 4 299 087 | 2 622 579 | 1 273 994 |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut | | | 1 273 994 | - 1 273 994 |
| Innevarande års avs/disposition | | 16 070 | - 16 070 | |
| Årets resultat | | | | 945 849 |
| Belopp vid årets slut | 422 000 | 4 315 157 | 3 880 503 | 945 849 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|------------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 4 299 087 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 551 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | -534 930 |
| Fondbehållning vid årets slut: | 4 315 157 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 3 880 503 |
| Årets resultat | 945 849 |
| Summa | 4 826 352 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 4 826 352 |
|--------------------------------|------------------|

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

**HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall**

| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 389 636 | 7 220 876 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 37 528 | 98 900 |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | <u>7 427 164</u> | <u>7 319 776</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 4 | -4 440 036 | -4 468 374 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -534 930 | -169 782 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -272 733 | -143 893 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -126 797 | -106 941 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -600 124 | -593 931 |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | <u>-5 974 620</u> | <u>-5 482 921</u> |
| Rörelseresultat | | 1 452 544 | 1 836 855 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 19 832 | 386 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -526 528 | -563 247 |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | <u>-506 696</u> | <u>-562 861</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 945 849 | 1 273 994 |
| Årets resultat | | 945 849 | 1 273 994 |

7/11

**HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 25 399 172 24 729 885*Summa materiella anläggningstillgångar*25 399 172 24 729 885*Summa anläggningstillgångar*25 399 172 24 729 885**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

87 165 47

Aktuell skattefordringar

62 0

Övriga fordringar

Not 12 850 540 6 971 237

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 396 365 533 455*Summa kortfristiga fordringar*1 334 132 7 504 738

Kassa och bank

6 050 872 1 939

*Summa omsättningstillgångar*7 385 004 7 506 677**Summa tillgångar****32 784 176 32 236 562**

7/11

**HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

422 000

422 000

Fond för yttre underhåll

4 315 157

4 299 087

Summa bundet eget kapital

4 737 157

4 721 087

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 880 503

2 622 579

Årets resultat

945 849

1 273 994

Summa fritt eget kapital

4 826 352

3 896 573

Summa eget kapital

9 563 509

8 617 660

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15

18 296 536

21 401 822

Summa långfristiga skulder

18 296 536

21 401 822

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15

3 105 286

112 104

Leverantörsskulder

277 933

508 096

Aktuella skatteskulder

0

18 539

Övriga skulder

Not 16

578 051

627 119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

962 861

951 222

Summa kortfristiga skulder

4 924 131

2 217 080

Summa eget kapital och skulder**32 784 176****32 236 562**

7/16



HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 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 |
| Balkonger | 25 år |
| Inre UH | 120 år |
| Styr- övervakning | 15 år |
| Restpost | 50 år |

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

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner 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.

7/16



HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh 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 3 765 938 kr (3 765 938 kr)

Redovisningsvaluta

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

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

TM



HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 966 960 | 6 763 992 |
| Hyror | 379 116 | 384 424 |
| Överlåtelseavgifter | 17 070 | 10 080 |
| Pantavgifter | 4 522 | 4 017 |
| Övrigt | 21 968 | 58 363 |
| Brutto | 7 389 636 | 7 220 876 |
| Summa nettoomsättning | 7 389 636 | 7 220 876 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Ersättning ABF | 0 | 900 |
| Hyra telemast | 0 | 98 000 |
| Övrigt | 37 528 | 0 |
| | 37 528 | 98 900 |
| Not 4 Drift | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 807 311 | 981 036 |
| Reparationer | 333 581 | 363 609 |
| El | 315 546 | 328 702 |
| Uppvärmning | 1 432 148 | 1 424 622 |
| Vatten | 388 665 | 358 403 |
| Sophämtning | 240 762 | 218 885 |
| Övriga avgifter | 338 018 | 296 808 |
| Förvaltningsarvoden | 341 600 | 263 861 |
| Fastighets-skatt/avgift | 188 060 | 188 060 |
| Övriga driftskostnader | 54 346 | 44 388 |
| | 4 440 036 | 4 468 374 |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Motorvärmare | 78 793 | 34 476 |
| Kylaggregat | 28 750 | 28 750 |
| Ventilationsfläkt | 0 | 15 754 |
| Ombyggn soprum | 40 777 | 22 052 |
| Asfaltering | 98 750 | 68 750 |
| Ventiler | 105 592 | 0 |
| Entredörr | 11 635 | 0 |
| Belysning | 16 968 | 0 |
| Torkskåp, tvättmaskin och torktumlare | 153 665 | 0 |
| | 534 930 | 169 782 |
| Not 6 Övriga externa kostnader | | |
| Lokalkostnader | 16 353 | 26 940 |
| Förbrukningsinventarier och material | 6 205 | 1 606 |
| Resekostnader | 90 | 0 |
| Tele och post | 33 813 | 4 663 |
| Revisions- och förvaltningskostnader | 66 672 | 56 198 |
| Externa tjänster | 90 263 | 1 418 |
| Medlemsavgifter och övriga adm kostnader | 59 337 | 53 068 |
| | 272 733 | 143 893 |

7/11

**HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall**

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 7 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Styrelsearvode | 75 000 | 50 500 |
| Revisorsarvode | 3 000 | 3 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda | 16 820 | 0 |
| Löner och ersättningar | 0 | 9 440 |
| Vicevärdararvode | 0 | 24 165 |
| Arbetsgivaravgifter | 25 077 | 19 836 |
| Övriga personalkostnader | 6 900 | 0 |
| | 126 797 | 106 941 |
| Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Avskrivning byggnader och ombyggnader | 600 124 | 593 931 |
| | 600 124 | 593 931 |
| Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter övriga | 19 832 | 386 |
| | 19 832 | 386 |
| Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 526 528 | 562 731 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 516 |
| | 526 528 | 563 247 |

TH

**HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 37 802 419 | 37 802 419 | | |
| Årets investeringar, byte termostatventiler | 1 087 875 | 0 | | |
| Årets investeringar, porttelefon | 181 536 | 0 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 071 830 | 37 802 419 | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -13 072 534 | -12 478 602 | | |
| Årets avskrivningar | -600 124 | -593 931 | | |
| Utgående avskrivningar | -13 672 658 | -13 072 534 | | |
| Bokfört värde | 25 399 172 | 24 729 885 | | |
| varav byggnader | 24 882 172 | 24 212 885 | | |
| varav mark | 517 000 | 517 000 | | |
| | 25 399 172 | 24 729 885 | | |
| Taxeringsvärde för fastigheten Helenedal 3:7 i Hudiksvall. Värdeår är 1963. | | | | |
| Byggnad - bostäder | 45 000 000 | 45 000 000 | | |
| Byggnad - lokaler | 963 000 | 963 000 | | |
| | 45 963 000 | 45 963 000 | | |
| Mark - bostäder | 13 400 000 | 13 400 000 | | |
| Mark - lokaler | 323 000 | 323 000 | | |
| | 13 723 000 | 13 723 000 | | |
| Taxvärde totalt | 59 686 000 | 59 686 000 | | |
| Not 12 Övriga fordringar | | | | |
| Skattekonto | 1 413 | 937 | | |
| Avräkningskonto HSB Södra Norrland | 849 127 | 6 969 320 | | |
| Övriga fordringar | 0 | 980 | | |
| | 850 540 | 6 971 237 | | |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| Förutbetalda kostnader | | | | |
| Protector | 204 101 | 198 129 | | |
| HSB | 164 568 | 86 248 | | |
| Hisscraft | 4 688 | 4 688 | | |
| Securitas | 2 104 | 2 081 | | |
| Anticimex | 10 144 | 0 | | |
| Hudiksvalls kommun | 1 022 | 0 | | |
| Telia | 9 738 | 0 | | |
| Upplupna intäkter | 0 | 242 309 | | |
| | 396 365 | 533 455 | | |
| Not 14 Förändring av eget kapital | | | | |
| | Insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 422 000 | 4 299 087 | 2 622 579 | 1 273 994 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 1 273 994 | -1 273 994 |
| Innevarande års avs/disp. | | 16 070 | -16 070 | |
| Årets resultat | | | | 945 849 |
| Belopp vid årets slut | 422 000 | 4 315 157 | 3 880 503 | 945 849 |

T.M.



HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|-------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 17-653-922131 | 1,77% | 2023-06-30 | 8 563 672 | 0 |
| Stadshypotek | 548566 | 4,61% | 2021-10-30 | 4 163 352 | 112 104 |
| Stadshypotek | 768181 | 1,77% | 2020-10-30 | 5 681 616 | 0 |
| Stadshypotek | 819449 | 1,70% | 2019-09-30 | 2 993 182 | 0 |
| | | | | 21 401 822 | 112 104 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 296 536

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 841 302

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | | |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Nästa års beräknade amorteringar | 112 104 | 112 104 |
| Nästa års omsättning av lån | 2 993 182 | 0 |
| | 3 105 286 | 112 104 |

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt | 0 | 660 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 691 |
| Fond för inre underhåll | 578 051 | 625 768 |
| | 578 051 | 627 119 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 59 491 | 60 353 |
| Övriga upplupna kostnader | | |
| <i>HSB</i> | 15 920 | 46 819 |
| <i>BoRevision</i> | 12 500 | 12 000 |
| <i>Sita</i> | 7 150 | 0 |
| <i>Värmevärden</i> | 158 685 | 163 165 |
| <i>Ellevio</i> | 0 | 17 000 |
| <i>Upplupna arvoden inkl soc avg</i> | 48 840 | 22 500 |
| <i>Luleå energi</i> | 9 604 | 22 000 |
| <i>Berendsen</i> | 0 | 986 |
| <i>Hudiksvalls kommun</i> | 0 | 1 150 |
| <i>Riksförbundet</i> | 0 | 7 000 |
| <i>Lås&Larmteknik</i> | 291 | 0 |
| <i>Fortum</i> | 22 735 | 0 |
| <i>Forsa handelsträdgård</i> | 2 600 | 0 |
| <i>Hisscraft</i> | 4 889 | 0 |
| <i>Övrigt</i> | 463 | 0 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 619 693 | 598 249 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 0 | 0 |
| | 962 861 | 951 222 |

T.M.



HSBs Brf Enbacken I Hudiksvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 18 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

23 809 450

23 809 450

Hudiksvall den

11/4 - 2019

Antero Peräläinen

Bertil Persson

Carina Fredriksson

Hans Pettersson

Ingrid Gudmundsson

Kerstin Eriksson

Magnus Jonsson

Märit Mörk

Tommy Westlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29/4 2019

Stefan Norling

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Enbacken i Hudiksvall org.nr.787500-0593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Enbacken i Hudiksvall 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 revisionsred i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisom 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Enbacken i Hudiksvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Hudiksvall den 29/11 2019



Tommy Mårter:sson

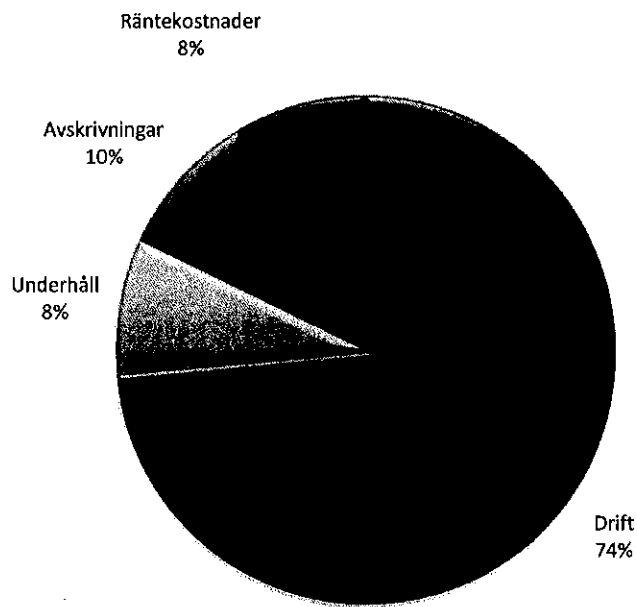
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stefan Norling

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

