

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Reval med säte i Gävle (org.nr 716413-6314) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Södertull 22:5, Södertull 22:6, och Södertull 24:7, byggd år 1990 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Protector genom HSB gruppförsäkring. I försäkringen ingår också styrelseansvarsskydd och olycksfallsskydd för styrelse och förtroendevalda samt olycksfall för boende och besökare. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Från och med 2020-01-01 är Folksam ny försäkringsgivare inom ramen för HSB gruppförsäkring.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
124	lägenheter (bostadsrätt)	9 931
10	lokaler (hyresrätt)	180
61	garage	
57	bilplatser (varav 37 platser disponeras av brf Pernau genom servitut)	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 125 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

*Styrelsens sammansättning under året har varit:*

Pär Rooth	ordförande
Johan Malmkvist	vice ordförande
Annette Grönblad	sekreterare
Håkan Myhrén	ledamot
Stellan Holmgren	ledamot
Anders Östlin	ledamot
Anders Hansson	ledamot
Roger Cogne	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jonna Embretsén	styrelsesuppleant
Jakob Öberg	styrelsesuppleant
Emelie Österberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Stämman väljer enligt de nya stadgarna ordförande och ledamöter till styrelsen som sedan konstituerar sig och fördelar olika arbetsuppgifter inom sig.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Pär Rooth, Stellan Holmgren, Anders Hansson samt suppleanterna Jonna Embretsén och Jakob Öberg

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Rooth, Johan Malmkvist, Annette Grönblad och Anders Östlin, två i förening.

Revisor har varit Mats Andersson, vald vid föreningsstämman, och en av HSB Riksförbund utsedd revisor (Borevision).

Valberedning har varit Peter Schlichting (sammankallande), Göran Olsson och Lars Bonnevier.

*Fritidsverksamhet och aktiviteter*

I brf Reval finns en fritidskommitté som under året haft följande ledamöter: Annette Grönblad, sammankallande, Pirjo Perälä, Monica Östlin, Jan-Erik Olsson, Cathrin Dahlström, Jan Dahlström och Jonna Embretsén

Inom föreningen finns det: bastu, gym, snickarbod, pingisrum, två mindre bibliotek, och en gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter.

När årstiden tillåter arrangeras boulespel på tisdagarna vid föreningens boulebana i "Gröna rummet".

Fritidskommittén arrangerar också vår- och höststädning då medlemmarna samlas för att städa våra gemensamma områden både ute och inne. Städningarna stärker gemenskapen och minskar våra kostnader för sådant som vi själva kan hantera.

I slutet av sommaren och strax före jul arrangerar också fritidskommittén två, av medlemmarna, mycket uppskattade fester. Kommittén stöttar även styrelsen med arbetet att underhålla den yttre och inre miljön.

Styrelsen har även under 2018 delat upp "vicevärdssysslorna" mellan sig, bland annat med daglig passning av föreningstelefon och bemanning av föreningskontoret på tisdagskvällarna.

Fastighetsskötseln hanteras genom avtal av ILA Fastighetservice AB.

Sedan 2014 sköter HSB, genom företaget Styr och Ställer, övervakning och drift av föreningens undercentraler för värme och ventilation.

Under 2019 har sedvanlig trädbeskrning skett. Arbetet har genomförts av Pirab som är specialister på området.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond, 294 000 kronor, följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen under maj månad.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Nya värmepumpar och ackumulatortankar installerades
2016	Inga större underhållsåtgärder genomfördes
2017	Rust av föreningens gym
2018	Nytt låssystem, 4 tvättstugor totalrustade
2019	Rust av en hiss (SK 29) samt tre trapphus SK 27-31). Byte av STAD ventiler i kv. Libau. Avloppsspölning i alla lgh och gem. stammar.

Föreningen planerar följande framtida större underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Rust av tre trapphus (KG 58-62) (ca 1.500 kkr) och två hissar (SK 27, 31) (ca 1.000 kkr) Avhärtningsanläggning i undercentral. (175 kkr)
2021	Rust av två trapphus (LC 35-37) (ca 1.500 kkr) och tre hissar (KG 58-62) (ca 1.500 kkr)
2022	Rust av två trapphus (LC 39-41) Ca 1.500 kkr) och två hissar (LC 35-37) (ca 1.000 kkr)
2023	Rust av två hissar (LC 39-41) (ca 1.000 kkr)
2024	Inga större åtgärder planeras

### Förväntad framtida utveckling

- Avgiften har under året varit oförändrad. (sedan 2006) och höjs inte heller 2020.
- I budget för 2020 ingår 233 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.
- Budgeten för underhållsåtgärder uppgår till 600 000 kronor.
- Årsavgiften är i genomsnitt 711,7 kr/m<sup>2</sup> 2019 och 2020.

### Ekonomisk analys

Likviditeten uttrycker föreningens betalningsförmåga på kort sikt, d.v.s. hur stor del av de kortfristiga skulderna som täcks av omsättningstillgångarna. Fonden för yttre underhåll inräknas då i de kortfristiga skulderna.

Vi har räknat på följande sätt:

Omsättningstillgångar + värdepapper/ (kortfristiga skulder inkl amortering - lån som förfaller 2019 + yttre fonden).

Likviditeten brukar anses vara tillfredställande om detta mått inte understiger 100 %

Föreningens likviditet var, den 31 december 2019, 126 % (114 %). Inom parentes anges föregående års värde.

Styrelsens strategi för föreningens låneportfölj under perioden 2020 till 2024 bedöms ligga inom budget med nuvarande årsavgift. Underhållsplan för perioden 2020 till 2024 bedöms ligga inom budget med nuvarande årsavgift ev. måste en avgiftshöjning ske under senare delen av perioden. I budget för 2020 ingår 233 000 kronor för framtida underhåll.

Styrelsen har främst under 2014 och 2015 genomfört betydande investeringar för energioptimering vilket ger oss bättre möjligheter att motverka ökade driftskostnader som uppkommer genom högre avgifter från våra leverantörer av el, vatten och fjärrvärme.

Från 2019 och fem år framåt genomförs stora investeringar/underhållsåtgärder i form av modernisering av hissar och trapphus. Då föreningen har god likviditet (ökade under 2019 med ca. en halv miljon kronor) avser vi att i första hand använda eget kapital för att finansiera dessa investeringar. Det kan naturligtvis även innebära att årsavgiften behöver öka, dock inte de närmaste åren.

Styrelsen beslutade att avgifterna förblir oförändrade 2020 och strävar efter att även kunna bibehålla nuvarande årsavgift under 2021.

### Förbrukningsavgifter

Lägenhetsytan uppgår till 9 931 kvm

Värme	Verklig förbrukning kilowattimmar	Kilowattimmar/kvm lägenhetsyta	Not
<b>År 2008</b>	<b>1 863 000</b>	<b>187,6</b>	<b>Start år</b>
År 2015	1 364 000	137,3	
År 2016	1 333 000	134,0	
År 2017	1 339 000	134,8	
År 2018	1 324 000	133,3	
År 2019	1 313 000	132,2	

\*Medelvärdet är beräknat efter 21,5 grader inomhustemperatur och graddagsjusterat efter klimatzon 2. Medelvärdet är beräknat på total lägenhetsyta exklusive övriga lokaler. Fördelning 2019 mellan inköpt värme och del som producerats av värmepumparna är 46 % från värmepumparna och 54 % inköpt fjärrvärme. Under sommarperioden har värmepumparna inte körts då det på grund av nya taxor varit mer ekonomiskt att köpa in fjärrvärme.

Vatten	Verklig förbrukning, kubikmeter	Kubikmeter per kvm lägenhetsyta	Not
<b>År 2008</b>	<b>11 511</b>	<b>1,16</b>	<b>Startår</b>
År 2015	10 657	1,07	
År 2016	10 319	1,04	
År 2017	9 975	1,0	
År 2018	9 669	0,98	
År 2019	9 716	0,99	

Fastighetsel	Verklig förbrukning kilowattimmar	Kilowattimmar/kvm lägenhetsyta	
<b>År 2008</b>	<b>606 093</b>	<b>61,0</b>	<b>Startår</b>

År 2015	445 276	44,8	
År 2016	441 757	44,5	
År 2017	444 595	44,8	
År 2018	452 304	45,5	
År 2019	574 068	57,8	

Under 2019 hade föreningen följande fördelning av den totala elförbrukningen.  
Enhetsmätning (medlemmar) 241 262 kWh och fastighets el inklusive garage och parkering 332 806 kWh.

## Medlemsinformation

Av föreningens 124 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 175.

### Övrigt:

Styrelsen har under året informerat medlemmarna via Revalnytt 4 gånger. Föreningens hemsida har uppdaterats fortlöpande.

Nya medlemmar bjuds in till ett informationsmöte så fort de blivit antagna.

Facebookgrupp finns för föreningens medlemmar. Facebookgruppen för boende i brf Reval har vid årets slut 40 medlemmar.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 741	7 743	7 755	7 748	7 739
Rörelseresultat i tkr	1 585	1 618	2 387	2 202	1 404
Resultat efter finansiella poster i tkr	676	707	1 340	757	-333
Balansomslutning i tkr	99 814	99 771	99 633	98 561	98 389
Soliditet %	35	34	34	32	32
Årsavgift/kvm* i kr	711	711	711	711	711
Driftskostnad/kvm i kr	286	332	314	310	295
Räntekostnad/kvm i kr	90	90	104	143	172
Bankskuld/kvm i kr	6 305	6 363	6 422	6 471	6 518

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 087 007	0	6 617 452	20 653 319	706 706
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	706 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			294 000	-294 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-537 399	537 399	0
Årets resultat					676 040
Belopp vid årets utgång	6 087 007	0	6 374 053	21 603 424	676 040

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 617 452
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	294 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-537 399
Fondbehållning vid årets slut:	6 374 053

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	21 603 424
Årets resultat	676 040
Summa	22 279 464

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **22 279 464**

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 741 436	7 743 631
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 741 436</b>	<b>7 743 631</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-2 885 190	-3 357 516
Övriga externa kostnader	Not 4	-553 905	-604 960
Underhåll enligt plan	Not 5	-537 399	-114 159
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-390 043	-416 164
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 789 917	-1 633 070
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 156 454</b>	<b>-6 125 869</b>

**Rörelseresultat****1 584 982**      **1 617 762****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		138	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 080	-911 127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-908 942</b>	<b>-911 056</b>

**Årets resultat****676 040**      **706 706**



**Balansräkning** 2019-12-31      2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 8	88 631 529	89 083 005
Inventarier och installationer	Not 9	805 436	903 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 436 965</b>	<b>89 986 061</b>

**Summa anläggningstillgångar****89 436 965      89 986 061****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		1 726	3 193
Avräkningskonto HSB		6 379 141	5 855 116
Övriga kortfristiga fordringar		9 456	7 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	297 603	227 304
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 687 926</b>	<b>6 092 976</b>

Kassa		11 180	6 063
Bank	Not 11	3 678 065	3 686 124
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 689 245</b>	<b>3 692 187</b>

**Summa omsättningstillgångar****10 377 170      9 785 163****Summa tillgångar****99 814 135      99 771 225**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	6 087 007	6 087 007
Fond för yttre underhåll	6 374 053	6 617 452
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 461 060</b>	<b>12 704 459</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	21 603 424	20 653 319
Årets resultat	676 040	706 706
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>22 279 464</b>	<b>21 360 025</b>

### Summa eget kapital

Not 12      **34 740 524**      **34 064 484**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	52 345 787	44 341 868
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 345 787</b>	<b>44 341 868</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	11 402 845	19 997 660
Leverantörsskulder	537 236	465 562
Aktuell skatteskuld	8 068	12 920
Övriga kortfristiga skulder	81 921	84 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 754	803 856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 727 824</b>	<b>21 364 872</b>

### Summa skulder

**65 073 611**      **65 706 740**

### Summa eget kapital och skulder

**99 814 135**      **99 771 225**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	676 040	706 706
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 789 917	1 633 070
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 465 957</u>	<u>2 339 776</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 924	-101 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-42 233	21 933
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 352 799</u>	<u>2 260 669</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 236 475	-1 905 247
Investeringar i maskiner/inventarier	-4 345	-896 470
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-1 240 820</u>	<u>-2 801 717</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-590 896	-590 896
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-590 896</u>	<u>-590 896</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>521 083</b>	<b>-1 131 944</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 547 303</b>	<b>10 679 247</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 068 386</b>	<b>9 547 303</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,55% av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

### Kassaflöde

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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 204 433 kr.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	7 065 696	7 065 696
	Hysesintäkt lokaler	7 884	-756
	Hysesintäkt garage och bilplatser	354 780	352 430
	Hysesintäkt övrigt	32 830	40 420
	Årsavgift konsumtionsavgift el	262 443	264 868
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 236	17 722
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	4 567	3 251
		<b>7 741 436</b>	<b>7 743 631</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-318 887	-751 693
	Sotning	-5 068	0
	El	-680 987	-687 072
	Uppvärmning	-488 342	-495 655
	Vatten	-251 328	-251 360
	Renhållning	-189 453	-188 968
	TV, bredband, iptelefoni	-44 562	-44 524
	Obligatoriska besiktningar	0	-64 966
	Serviceavtal	-50 245	-36 660
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-358 830	-363 490
	Försäkringar	-98 708	-83 116
	Fastighetsskatt	-193 358	-186 428
	Övriga driftskostnader	-205 422	-203 584
		<b>-2 885 190</b>	<b>-3 357 516</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 023	-14 431
	Förvaltningskostnader	-238 464	-230 328
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 357	-18 154
	Föreningsverksamhet	-19 505	-76 315
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-229 242	-224 551
	Medlemsavgifter HSB	-41 200	-41 200
	Kundförluster m m	-114	19
		<b>-553 905</b>	<b>-604 960</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll byggnad	-485 571	-114 159
	Underhåll mark och utemiljö	-51 828	0
		<b>-537 399</b>	<b>-114 159</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-175 500	-142 000
	Vicevårdsarvode	-76 000	-73 000
	Övriga arvoden	-66 000	-113 402
	Revisionsarvode	-3 000	-4 500
	Sociala avgifter	-69 543	-83 262
		<b>-390 043</b>	<b>-416 164</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 687 952	-1 611 829
	Inventarier	-101 965	-21 242
		<b>-1 789 917</b>	<b>-1 633 070</b>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 395 750	106 039 319
Årets investering byggnader, hiss och trapprenovering	1 236 475	2 356 431
Ingående anskaffningsvärde mark	5 649 000	5 649 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 281 225</b>	<b>114 044 750</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-24 961 745	-23 349 916
Årets avskrivningar byggnader	-1 687 952	-1 611 829
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 649 697</b>	<b>-24 961 745</b>

**Utgående bokfört värde**

**88 631 529 89 083 005**

Bokförda värden byggnader	82 982 529	83 434 005
Bokförda värden mark	5 649 000	5 649 000

**Fastighetsbeteckning: Södertull 22:5, 22:6 och 24:7 i Gävle**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	85 000 000	24 000 000	109 000 000	87 400 000
Lokaler		961 000	1 300 000	2 261 000	2 064 000
		<b>85 961 000</b>	<b>25 300 000</b>	<b>111 261 000</b>	<b>89 464 000</b>

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	1 171 105	274 635
Årets investeringar	4 345	896 470
Utgående anskaffningsvärden	1 175 450	1 171 105
Ingående avskrivningar	-268 049	-246 807
Årets avskrivningar	-101 965	-21 242
Utgående avskrivningar	-370 014	-268 049
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>805 436</b>	<b>903 056</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	104 229	86 843
Förutbetald vatten	23 715	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	61 443	61 436
Förutbetald/la städ och fastighetsservice	36 842	17 559
Förutbetald telefoni	4 212	4 212
Förutbetalt HSB Södra Norrland	40 082	19 872
Förutbetalt Styr och ställar	0	6 063
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 080	31 319
	<b>297 603</b>	<b>227 304</b>

**Not 11 Bank**

Handelsbanken	3 678 065	3 686 124
	<b>3 678 065</b>	<b>3 686 124</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 087 007	0	6 617 452	20 653 319	706 706
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	706 706	-706 706
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			294 000	-294 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-537 399	537 399	
Årets Resultat					676 040
Belopp vid årets utgång	6 087 007	0	6 374 053	21 603 424	676 040

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,17%	2024-12-01	9 500 000	100 000
Stadshypotek		1,15%	2024-12-30	9 906 764	0
Stadshypotek		1,58%	2020-09-01	10 928 521	116 572
Stadshypotek		1,25%	2021-09-01	10 569 175	253 156
Stadshypotek		1,38%	2022-09-01	11 844 172	121 168
Stadshypotek		1,37%	2023-06-01	11 000 000	0
				63 748 632	590 896

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	52 345 787
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 363 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	60 794 152

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	108 217 000	108 217 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>108 217 000</b>	<b>108 217 000</b>

**Not 14 Aktuell skatteskuld**

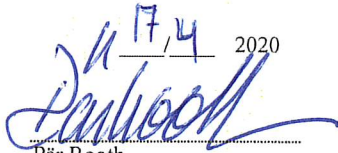
Årets beräknade skatteskuld	8 068	12 920
	<b>8 068</b>	<b>12 920</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

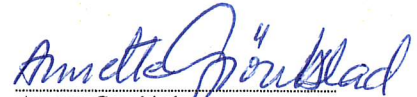
Personalens källskatt	47 175	47 595
Arbetsgivaravgifter	30 660	37 277
Övriga kortfristiga skulder	4 086	2
	<b>81 921</b>	<b>84 874</b>

**Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	0	0
Upplupen snöröjning	0	12 500
Upplupna reparationer	0	24 374
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 009	164 638
Upplupna räntekostnader	14 087	5 133
Upplupen revision	11 073	13 800
Upplupen kostnad för tryck av häften	0	4 125
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	588 585	579 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	<b>697 754</b>	<b>803 856</b>

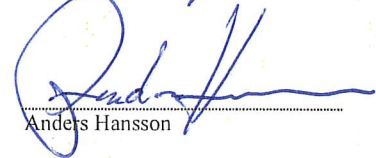
17,4 2020  
  
Pär Rooth


  
Anders Östlin

  
Annette Grönblad

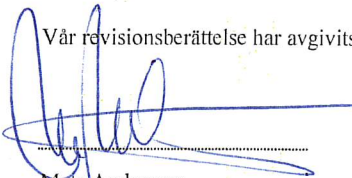
  
Håkan Myrén

  
Johan Malmkvist

  
Anders Hansson

  
Roger Cogne

  
Stellan Holmgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28  
  
Mats Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Reval, org.nr. 716413-6314

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reval 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Reval för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 28/14 2020

Eeva-Riitta Salminen

Mats Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor