

2018  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
HSB Brf 103 Grävlingen



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår.

Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

**HSB Brf 103 Grävlingen i Enköping**  
**Org nr 717000-0454**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                    | Sida |
|---------------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2    |
| Verksamheten                                | 2    |
| Medlemsinformation                          | 4    |
| Flerårsöversikt                             | 5    |
| Förändring i eget kapital                   | 6    |
| Resultatdisposition                         | 6    |
| Resultaträkning                             | 7    |
| Balansräkning                               | 8    |
| Noter                                       | 10   |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 10   |
| Upplysningar till resultaträkningen         | 10   |
| Upplysningar till balansräkningen           | 12   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 103 Grävlingen i Enköping (717000-0454) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sankt Ilian 24:13 som byggdes år 1984 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 17 september 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                |                 |                |
|----------------|-----------------|----------------|
| Jan Eriksson   | Ordförande      | i tur att avgå |
| Joakim Läbom   | Vice ordförande | i tur att avgå |
| Sara Bengtsson | Sekreterare     | i tur att avgå |
| Susanne Taheri | Ledamot         | i tur att avgå |
| Helena Rosvall | HSB Ledamot     |                |

Firmatecknare är Joakim Läbom, Susanne Taheri, Sara Bengtsson och Jan Eriksson två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Jessika Roswall, vald av föreningen och och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Kent Larsson sammankallande och Tone Tronestam.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <i>Leverantör</i>     | <i>Avtalstyp</i>             |
|-----------------------|------------------------------|
| Upplands Boservice AB | Ekonomisk förvaltning        |
| E-on                  | Elavtal, el och nät          |
| Ena Energi            | Fjärrvärme                   |
| Lidén Data            | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar      | Fastighetsförsäkringar       |

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 169 673 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 488 177 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 15 629 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 118 449 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 139 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 15 629 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under sept månad 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u> | <u>Belopp i kronor</u> |
|--------------|---------------|------------------------|
| 2019         | Hängrännor    | 114 000                |
| 2019         | Värmeväxlare  | 88 000                 |
| 2024         | Takpannor     | 263 000                |

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2018, och inte heller 2019.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 689 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 13 (13).

Under året har inga (1) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Sankt Ilian 24:13 har ett taxeringsvärde uppgående till 10 424 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 202 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1984.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt  
med sammanlagd yta av 1 000 kvm

4 rok 7 st

5 rok 2 st

Summa bostadslägenheter

9 st

Garage

9 st

P-plats

1 st

Gästparkering

3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

|                                         | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 689         | 689         | 682         | 676         |
| Låneskuld kr/kvm                        | 3 427       | 3 522       | 3 618       | 3 709       |
| Likvida medel                           | 728         | 585         | 503         | 430         |
| Kassalikviditet i %                     | 61,2        | 296,6       | 240,4       | 213,1       |
| Soliditet i %                           | 34,1        | 31,5        | 29,0        | 27,0        |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 234         | 190         | 186         | 178         |
| Nettoomsättning                         | 692         | 691         | 632         | 677         |
| Resultat efter finansiella poster       | 170         | 141         | 114         | 101         |
| Årets resultat                          | 170         | 141         | 114         | 101         |
| Eget kapital                            | 1 837       | 1 668       | 1 527       | 1 413       |
| varav underhållsfond                    | 1 118       | 977         | 866         | 765         |
| Utfört underhåll                        | 16          | 0           | 21          | 28          |

## Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av 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.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

4

## Förändring i eget kapital

|                                           | Medlems<br><u>insatser</u> | Upplåtelse<br><u>avgifter</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Redovisat<br><u>resultat</u> | Totalt           |
|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>230 997</b>             | <b>-</b>                      | <b>977 449</b>                     | <b>318 411</b>                | <b>141 093</b>               | <b>1 667 950</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                            |                               | 141 000                            |                               |                              |                  |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                            |                               | -                                  |                               |                              |                  |
| Balanseras i ny räkning                   |                            |                               |                                    | 93                            | -141 093                     |                  |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | -                          | -                             |                                    |                               |                              |                  |
| Årets resultat                            |                            | -                             |                                    |                               | 169 673                      | 169 673          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>230 997</b>             | <b>0</b>                      | <b>1 118 449</b>                   | <b>318 504</b>                | <b>169 673</b>               | <b>1 837 623</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                          |         |
|----------------------------------------------------------|---------|
| Balanserat resultat                                      | 318 504 |
| Årets resultat                                           | 169 673 |
| Att disponera                                            | 488 177 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |         |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 139 000 |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -15 629 |
| Balanserat resultat                                      | 364 806 |
| Summa                                                    | 488 177 |

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

| <b>Resultaträkning</b>                                        | <b>Not</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               | 2          | 691 949                           | 691 484                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 691 949                           | 691 484                           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -375 252                          | -371 522                          |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -8 285                            | -16 722                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -11 636                           | -13 142                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -48 787                           | -48 787                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -443 960                          | -450 173                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | 247 989                           | 241 311                           |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 1 378                             | 1 326                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -79 694                           | -101 544                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -78 316                           | -100 218                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | 169 673                           | 141 093                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | 169 673                           | 141 093                           |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | 169 673                           | 141 093                           |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 7          | 4 647 364         | 4 696 151         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | 4 647 364         | 4 696 151         |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 8          | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | 4 647 864         | 4 696 651         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar              |            | 0                 | 6 237             |
| Övriga fordringar                               | 9          | 526 302           | 378 767           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 7 480             | 9 939             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | 533 782           | 394 943           |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 11         | 207 654           | 206 609           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | 207 654           | 206 609           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                  | 12         | 0                 | 10                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | 0                 | 10                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | 741 436           | 601 562           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | 5 389 300         | 5 298 213         |

*Handwritten signature*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 230 997           | 230 997           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 118 449         | 977 449           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 1 349 446         | 1 208 446         |
| Fritt eget kapital                           |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 318 504           | 318 411           |
| Årets resultat                               |            | 169 673           | 141 093           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 488 177           | 459 504           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 1 837 623         | 1 667 950         |
| <br><i><b>Långfristiga skulder</b></i>       | <br>13     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 2 341 552         | 3 426 781         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 2 341 552         | 3 426 781         |
| <br><i><b>Kortfristiga skulder</b></i>       |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 1 085 229         | 95 440            |
| Leverantörsskulder                           |            | 32 392            | 19 284            |
| Skatteskulder                                |            | 5 166             | 3 226             |
| Övriga skulder                               | 14         | 356               | 356               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 86 982            | 85 176            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 1 210 125         | 203 482           |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |            | <br>5 389 300     | <br>5 298 213     |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 62 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.**Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 1,029 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 689 196                   | 689 196                   |
| Hysesintäkter p-platser      | 720                       | 720                       |
| Överlåtelseavgift            | 1 120                     | 1 120                     |
| Pantförskrivningsavgift      | 910                       | 448                       |
| Övriga intäkter              | 3                         | 0                         |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>691 949</b>            | <b>691 484</b>            |

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

|                       | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Driftkostnader</b> |                           |                           |
| Fastighetsskötsel     | 41 186                    | 38 712                    |

10

|                                             | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Serviceavtal                                | 0                                       | 1 000                                   |
| Snörenhållning                              | 281                                     | 2 138                                   |
| Förbrukningsmaterial                        | 11 973                                  | 7 851                                   |
| Reparationer                                | 5 303                                   | 29 741                                  |
| Elavgifter                                  | 14 147                                  | 12 353                                  |
| Uppvärmning                                 | 89 190                                  | 93 470                                  |
| Vatten och avlopp                           | 49 236                                  | 46 265                                  |
| Sophämtning                                 | 14 238                                  | 12 923                                  |
| Fastighetsförsäkringar                      | 12 710                                  | 11 345                                  |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 23 727                                  | 23 652                                  |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 70 308                                  | 65 070                                  |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 20 041                                  | 19 620                                  |
| Övriga externa tjänster, drift              | 1 100                                   | 0                                       |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 1 453                                   | 1 477                                   |
| Medlems- och föreningsavgifter              | 4 120                                   | 3 000                                   |
| Övriga driftskostnader                      | 610                                     | 2 905                                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>359 623</b>                          | <b>371 522</b>                          |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |                                         |                                         |
| Planerat underhåll mark                     | 15 629                                  | 0                                       |
| <b><i>Summa underhållskostnader</i></b>     | <b>15 629</b>                           | <b>0</b>                                |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>375 252</b>                          | <b>371 522</b>                          |

**Not 4      Övriga externa kostnader**

|                                       | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier o dyl.        | 0                                       | 9 018                                   |
| Konsultarvoden                        | 50                                      | 0                                       |
| Revisionsarvode extern revisor        | 8 235                                   | 7 704                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>8 285</b>                            | <b>16 722</b>                           |

**Not 5      Personalkostnader och arvoden**

|                 | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Styrelsearvoden | 10 000                                  | 10 000                                  |

|                                            | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 1 636                                   | 3 142                                   |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>11 636</b>                           | <b>13 142</b>                           |

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 6 Finansiella poster

|                                             | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 332                                     | 297                                     |
| Ränteintäkter från placeringar              | 1 046                                   | 1 028                                   |
| Räntekostnader                              | -79 694                                 | -101 543                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-78 316</b>                          | <b>-100 218</b>                         |

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                    | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 4 878 700         | 4 878 700         |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -812 849          | -764 062          |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -48 787           | -48 787           |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>4 017 064</b>  | <b>4 065 851</b>  |
| Mark                                               | 630 300           | 630 300           |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>4 647 364</b>  | <b>4 696 151</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 7 202 000         | 5 202 000         |
| Taxeringsvärde mark                                | 3 222 000         | 3 474 000         |

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                             | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andel i HSB Uppsala                         | 500               | 500               |
| <b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | <u>2018-01-01<br/>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01<br/>-2017-12-31</u> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Avräkning klientmedelskonto    | 0                                 | 231 761                           |
| I avräkning med HSB Uppsala    | 520 717                           | 146 951                           |
| Skattekonto                    | 5 585                             | 55                                |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>526 302</b>                    | <b>378 767</b>                    |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | <u>2018-01-01<br/>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01<br/>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Försäkringspremier                            | 6 250                             | 5 920                             |
| Upplupna ränteintäkter                        | 80                                | 79                                |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 1 150                             | 3 940                             |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>7 480</b>                      | <b>9 939</b>                      |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                              | <u>2018-01-01<br/>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01<br/>-2017-12-31</u> |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| HSB Uppsala, bunden placering                | 207 654                           | 206 609                           |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>207 654</b>                    | <b>206 609</b>                    |

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

|                               | Ränta  | Löptid     | Belopp  |
|-------------------------------|--------|------------|---------|
| HSB Uppsala, bunden placering | 0,50 % | 2019-12-02 | 207 654 |

40

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Handkassa                   | 0                                       | 10                                      |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>0</b>                                | <b>10</b>                               |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 426 781         | 3 522 221         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>3 426 781</b>  | <b>3 522 221</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 5 274 000         | 5 274 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>5 274 000</b>  | <b>5 274 000</b>  |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| Långgivare                                   | Ränta % | Räntan är<br>bunden tom | Lånebelopp<br><u>2018-12-31</u> |
|----------------------------------------------|---------|-------------------------|---------------------------------|
| Stadshypotek                                 | 1,84    | 2023-06-30              | 968 052                         |
| Stadshypotek                                 | 2,62    | 2019-09-01              | 1 029 409                       |
| Stadshypotek                                 | 1,77    | 2020-09-30              | 1 429 320                       |
| Summa                                        |         |                         | 3 426 781                       |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |         |                         | -55 820                         |
| Avgår lån för omförhandling 2019             |         |                         | -1 029 409                      |
| Totalt                                       |         |                         | <u>2 341 552</u>                |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 2 102 512

**Not 14 Övriga skulder**

|                             | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fond för inre underhåll     | 356                                     | 356                                     |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>356</b>                              | <b>356</b>                              |

*P*

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                               | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Reparationskostnader                          | 914                                     | 0                                       |
| Arvode revision                               | 8 060                                   | 7 650                                   |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader        | 0                                       | 281                                     |
| Elavgifter                                    | 1 455                                   | 1 349                                   |
| Uppvärmningskostnader                         | 9 867                                   | 10 405                                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 58 066                                  | 51 256                                  |
| Upplupna räntekostnader                       | 8 620                                   | 13 491                                  |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 0                                       | 744                                     |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>86 982</b>                           | <b>85 176</b>                           |

Enköping 2019-04-12



Jan Eriksson



Sara Bengtsson



Joakim Låbom



Susanne Taheri

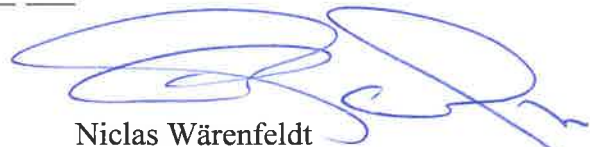


Helena Rosvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29.



Jessika Roswall  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 103 Grävlingen i Enköping, org.nr. 717000-0454 Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 103 Grävlingen i Enköping för 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 revisionssed 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.

- 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. Risker 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, förfälskning, 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 revisionssed 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 HSB Brf 103 Grävlingen i Enköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Enköping den 26/5 2019

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

  
Jessica Roswall  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

---

## Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)