

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Wii med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2671) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Öde 1:53 samt Öde 1:183, byggd år 1962 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätt)	6017
10	lokaler (hyresrätt)	578
1	garage	
81	Motorvärmplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Med hänsyn till smittorisk av Coronavirus hölls stämman på en av föreningens uteplatser.

Föreningen hade vid årets slut 109 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bert Pettersson	ordförande
Catrine Wassman	sekreterare
Johan Bock	ledamot
Anita Berggren	ledamot
Liz-Beth Lindberg	ledamot

Susanna Lindh	ledamot
Emmra Saltin	ledamot (invald 2020-06-01)
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anita Berggren, Liz-Beth Lindberg, Emmra Saltin och Catrine Wassman.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bert Pettersson, Peter Bengtsson, Liz-Beth Lindberg och Johan Bock två i förening.

Revisor har varit Anne Niska samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Amanda Forsberg och Susanna Lindh.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Blomsterarrangemang har placerats vid samtliga uteplatser.

En container för grovsopor ställdes till förfogande 1 vecka i oktober.

Med hänsyn till rådande Corona-pandemi beslöt styrelsen att inte erbjuda medlemmarna den årligt återkommande jultallriken. I stället fick alla medlemmar en presentcheck á 275 kr på Ica Supermarket, Alnö.

2 gånger under året har info-blad delgetts medlemmarna om viktiga händelser i och information om föreningen.

Inventeringsbegäran till boende avseende status balkonger.

Studieverksamhet:

Johan Bock har varit studieorganisatör.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta

förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-11-13 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Vattenläckage

Räkenskapsårets höga kostnader för vattenförbrukning har i början av år 2021 visats bero på ett läckage. Detta kommer att åtgärdas så snart som möjligt under våren 2021. Kostnaden är oklar vid tidpunkten för denna årsredovisnings fastställande.

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 beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 214 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes under sommaren 2020.

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

År	Underhållsåtgärd
2016	Besiktning av bottenstammar. Byte av entréportar Färjevägen 43-47. Brandlarm installerades i samtliga tvättstugor. Toaletten i källaren 43-47 har reparerats. Strypventiler har monterats på samtliga VVC-kretsar. 2 st murade grillar har inköpts till Färjev 29 och 37-41. Hyreslokalen på Färjev 31 har renoverats och uthyrs från 20170101.
2017	Installation av brandsäkra dörrar till samtliga återvinningsrum och tvättstugor. Brandskyddsinstallation i övernattningsrummet färdigställd. OVK är utförd. Relining av samtliga bottenstammar är påbörjad. Staket mot Vibackeskolan uppfört.
2018	Nytt torkskåp, torktumlare och tvättmaskin i Färjev 37-41. Ny tvättmaskin till FV 31-35. Byte entrédörrar FV 31-35 och 37-41.

	Kodlås har installerats i samtliga entréer. Byte av vattenmätare till villamätare. Nödutgångslampor har bytts ut till led-lampor. Nya trappljus till FV 37-41. Lagat potthål i asfalten infart Starkotter/Wii.
2019	Reliningen av bottenstammar är avslutad och slutbesiktad. Nya trädgårdsmöbler inköpt till uteplatserna. Nyplantering av buskar och träd Färjev 31-35, 37-41 och 43-47. Flytt av uteplats FV 43-47. Belysning i källare utbytt till led-belysning. 8 st gästparkeringar omgjorda till motorvärmplatser. Anläggning av 3 st nya gästparkeringar påbörjad på FV 43-47.
2020	Asbestosanering av PRO:s lokal samt byte av golvmatta. Samtliga entrébelysningar och nummerskyltar är utbytta. Iordningställande av uteplatsen Färjev 43-47 samt inköp grill. Iordningställande av 1 st MC-parkering vid el-centralen FV 43-47. Asfaltering av parkering FV 43-47 samt linjemålning av föreningens samtliga parkeringsrutor. Bytt torktumlare på FV 29, 35 och 45. Bytt ut 2 st gungor. Fågelsäkring har gjorts på FV 31-35 av Nomor: fågelpiggar har satts upp på fastighetens samtliga skorstenar. Dessutom har frekvent äggplockning skett på föreningens samtliga fastigheter. Beskärning syrébuskar och bärbuskar. Röjt sly invid staket mot Vibackeskolan. Bytt lövsilar till stuprören och samtliga hängrännor har rengjorts. All utebelysning samt spot-lights på parkeringar FV 43-47 är utbytta till led-belysning. Nya sängar, sänggavlar och madrasser inköpta till övernattningsrummet. Nya P-skyltar. Samtliga dagvattenbrunnar har renspolats. Varningstejp har sanerats från fastigheternas trapphus.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

År	Underhållsåtgärd
2021	Målning källare och balkonger utförs när faran för virus spridning har upphört.
	Installation av nya brandvarnare i samtliga lägenheter när faran för virus spridning har upphört.
	Byte låssystem.
	Återstående 2 gamla gungor i lekpark byts ut
	Påtryckningar fortsätter mot kommunen avseende staketet mot Vibacke-skolan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 219 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja lägenheternas månadsavgift för 2021. Avgift för motorvärmplatser och MC-garage höjs med 25 kr/mån och hyreslokalerna med 5%.

Årsavgiften är i genomsnitt 758 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 10 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 15 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5055	5099	5167	5003	4911
Rörelseresultat i tkr	592	1255	1428	1160	1446
Resultat efter finansiella poster i tkr	416	1079	1258	988	1262
Balansomslutning i tkr	18326	17544	16722		
Soliditet %	49,8	49,6	45,6	39,9	35
Årsavgift/kvm* i kr	758	758	750	743	736
Driftskostnad/kvm i kr	402	408	393	459	445
Räntekostnad/kvm i kr	29	28	28	28	30
Bankskuld/kvm i kr	1150	1192	1234	1281	1323

*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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<u>Belopp vid årets ingång</u>	272 820	4 970 076	2 383 302	1 079 865
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 079 865	-1 079 865
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		214 000	-214 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-698 427	698 427	
<u>Årets Resultat</u>				416 332
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>272 820</u>	<u>4 485 649</u>	<u>3 947 594</u>	<u>416 332</u>

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 970 076
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	214 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-698 427</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 485 649

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 947 594
Årets resultat	<u>416 332</u>
Summa	4 363 926

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 054 790	5 099 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 564	0
Summa rörelseintäkter		5 061 354	5 099 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 648 331	-2 690 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-558 130	-597 888
Underhåll enligt plan	Not 6	-698 427	-41 530
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-191 397	-159 407
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-372 781	-355 367
Summa rörelsekostnader		-4 469 065	-3 844 251
Rörelseresultat		592 289	1 255 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 646	10 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 303	-186 357
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	0
Summa finansiella poster		-175 957	-175 384
Årets resultat		416 332	1 079 865

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	11 711 122	12 083 903
	<u>11 711 122</u>	<u>12 083 903</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>11 711 122</u>	<u>12 083 903</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 503	572
-------	-----

Avräkningskonto HSB

1 249 777	982 268
-----------	---------

Aktuell skattefordran

Not 11	7 077	7 077
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

166 139	138 509
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	317 242	273 170
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 741 738</u>	<u>1 401 596</u>
------------------	------------------

Bank

Not 13	4 872 974	4 058 824
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>4 872 974</u>	<u>4 058 824</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 614 712</u>	<u>5 460 421</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>18 325 833</u>	<u>17 544 323</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		272 820	272 820
Fond för yttre underhåll		4 485 649	4 970 076
Summa bundet eget kapital		4 758 469	5 242 896

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 947 594	2 383 302
Årets resultat		416 332	1 079 865
Summa fritt eget kapital		4 363 926	3 463 167

Summa eget kapital

Not 14

9 122 395

8 706 063

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 283 125	3 757 500
Summa långfristiga skulder		7 283 125	3 757 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	300 000	4 105 125
Medlemmarnas inre fond	Not 16	216 076	231 081
Leverantörsskulder		816 500	242 230
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 765	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	577 972	502 324
Summa kortfristiga skulder		1 920 313	5 080 760

Summa skulder

9 203 438

8 838 260

Summa eget kapital och skulder

18 325 833

17 544 323



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	416 332	1 079 865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	372 781	355 367
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>789 113</u>	<u>1 435 233</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 633	57 443
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	644 678	21 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 361 158</u>	<u>1 514 133</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-220 100
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-220 100</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-279 500	-279 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-279 500</u>	<u>-279 500</u>
Årets kassaflöde	1 081 658	1 014 533
Likvida medel vid årets början	5 041 093	4 026 559
Likvida medel vid årets slut	6 122 751	5 041 093

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

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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 1,61% 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

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.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 562 292	4 562 292
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-23	0
	Hysesintäkt lokaler	182 688	180 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	147 450	134 475
	Hysesintäkt övrigt	5 400	6 000
	Hysesrabatter	-13 296	0
	Årsavgift el	139 713	190 055
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 280	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 899	20 411
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 387	5 975
		5 054 790	5 099 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018, 2019	6 564	0
		6 564	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-362 464	-491 701
	El	-281 745	-321 994
	Uppvärmning	-600 966	-649 185
	Vatten	-349 085	-170 364
	Renhållning	-183 496	-138 973
	Bevakningskostnader	-1 875	-1 300
	TV, bredband, iptelefoni	-38 831	-38 814
	Obligatoriska besiktningar	-2 413	0
	Serviceavtal	-73 130	-10 632
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-526 251	-607 238
	Försäkringar	-73 442	-69 615
	Fastighetsskatt	-99 370	-99 370
	Övriga driftskostnader	-55 263	-90 873
		-2 648 331	-2 690 059
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 125	-10 350
	Förvaltningskostnader	-332 478	-334 548
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 786	-20 669
	Föreningsverksamhet	-27 000	-13 797
	Kontorsutrustning och -material	0	-117
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-123 091	-162 546
	Konsulter	-8 250	-10 083
	Förbrukningsinventarier	0	-9 378
	Medlemsavgifter HSB	-36 400	-36 400
		-558 130	-597 888



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-144 090	-41 530
Underhåll Låsbyte	-231 324	0
Underhåll mattbyte Pro lokal	-126 188	0
Underhåll mark och utemiljö, asfaltering övre parkeringen	-196 825	0
	-698 427	-41 530
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-148 150	-118 550
Revisionsarvode	-5 000	-8 000
Sociala avgifter	-38 247	-30 907
Utbildning	0	-1 950
	-191 397	-159 407
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-342 557	-325 143
Markanläggningar	-30 224	-30 224
Summa avskrivningar	-372 781	-355 367
Not 9 Övriga finansiella poster		
Avgift Stadshypotek	-300	0
	-300	0

Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 296 624	19 206 973
Omklassificering	0	1 869 551
Årets investering byggnader	0	220 100
Ingående anskaffningsvärde mark	87 850	87 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 081 492	1 081 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 465 966	22 465 966

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 962 047	-9 636 904
Årets avskrivningar byggnader	-342 557	-325 143
Ingående avskrivningar markanläggningar	-420 017	-389 792
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 224	-30 224
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 754 844	-10 382 063

Utgående bokfört värde

11 711 122 12 083 903

Bokförda värden byggnader	10 992 021	11 334 577
Bokförda värden mark	87 850	87 850
Bokförda värden markanläggningar	631 251	661 475

Fastighetsbeteckning: ÖDE 1:53 m. fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1962	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		24 400 000	6 000 000	30 400 000	30 400 000
Lokaler		817 000		817 000	817 000
		25 217 000	6 000 000	31 217 000	31 217 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	7 077	7 077
	7 077	7 077

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	78 511	73 442
Förutbetald kabel-TV och bredband	49 670	10 667
Förutbetalt HSB	189 061	189 061
	317 242	273 170

Not 13 Bank

SBAB	4 872 974	4 058 824
	4 872 974	4 058 824



Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 820	4 970 076	2 383 302	1 079 865
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 079 865	-1 079 865
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		214 000	-214 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-698 427	698 427	
Årets Resultat				416 332
Belopp vid årets utgång	272 820	4 485 649	3 947 594	416 332

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,85%	2023-12-01	1 093 750	50 000
Stadshypotek		0,92%	2024-12-01	2 731 875	160 000
Swedbank		3,44%	2022-04-25	3 757 500	90 000
				7 583 125	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 283 125
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 083 125

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 873 000	10 873 000
Summa ställda säkerheter	10 873 000	10 873 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	231 081	243 843
Uttag	-15 005	-12 762
	216 076	231 081

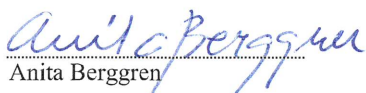
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder års/hyresavg.	9 765	0
	9 765	0



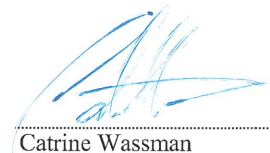
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

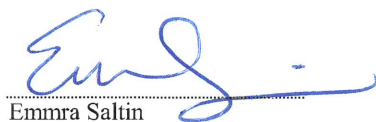
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	118 829	52 542
Upplupna räntekostnader	33 905	36 372
Upplupen revision	12 000	12 000
Upplupet HSB	13 693	3 314
Förutbetalda årsavgifter och hyror	399 545	398 096
	577 972	502 324

Sundsvall 1 / 3 2021

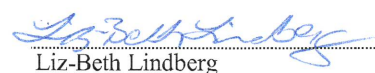

Anita Berggren

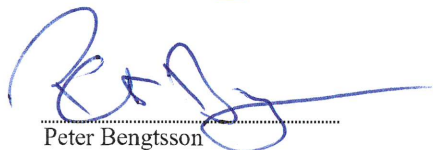

Bert Petterson

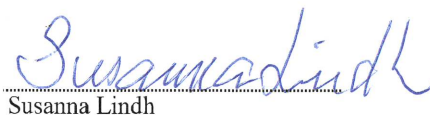

Catrine Wassman


Emmra Saltin

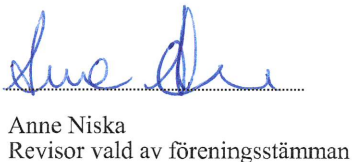

Johan Bock

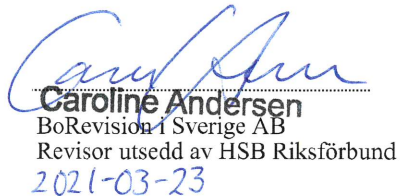

Liz-Beth Lindberg


Peter Bengtsson


Susanna Lindh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-20


Anne Niska
Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
2021-03-23

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Wii i Sundsvall, org.nr. 789200-2671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wii i Sundsvall för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorenas 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 Wii i Sundsvall för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

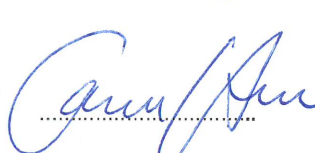
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

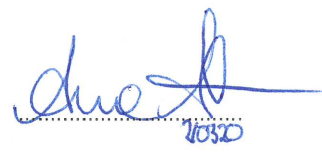
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Sundsvall den 23/3 2021


Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


10320

Anne Niska
Av föreningen vald revisor