



STYRELSEN FÖR HSBs Brf Bäckén

Org. nr: 786500-0579

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret


2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

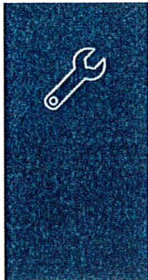
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 150 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 3866 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

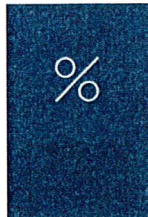
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 1615 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

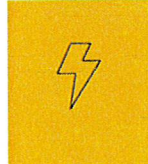
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 2,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 220 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
620 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bäckén med säte i Bollnäs (org.nr 786500-0579) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Hedhamre 2, byggd år 1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
78	lägenheter (bostadsrätt)	4932
1	lokaler (bostadsrätt)	118
6	lokaler (hyresrätt)	193
24	garage	
22	bilplatser	
8	Carportplatser	
14	Gästparkeringar	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 24 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; Stämman hölls utomhus på innergård

Föreningen hade vid årets slut 96 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Sandström	ordförande
Emma Hansson	vice ordförande
Emma Hansson	sekreterare
Lena Blomqvist	ledamot
Anna Birgitta Uddén West	ledamot
Eva Sjöbom	ledamot
Lars Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Sandström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Sjöbom och Christer Sandström

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Birgitta Uddén West, Christer Sandström, Emma Hansson, Ingegerd Hansson två i förening.

Revisor har varit Katarina Hansson valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har saknats 2020-06-15 och fram till 2020-12-31, val av personer saknas då stämman ej hade någon att välja.

Extra stämma skall hållas om 2 kandidater finns att tillgå under perioden innan nästa stämma 2021. Styrelse och boende lämnar förslag på kandidater.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: P.g.a. Covid har inga aktiviteter genomförts.

Studieverksamhet

Styrelsen är studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Utbildningar via web finns för styrelseledamöter.

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 arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018. Det har gjort att resultatet för perioden feb. 2018 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår. Föreningen har fått 15.137 kr i återbetald moms för åren 2018-19. För år 2020 beräknas föreningen få 10.201 kr återbetald i moms. Deklarationen för år 2020 ska vara inne hos skatteverket i augusti 2021. Beslut kommer efter det.

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: 147 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-10.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Snörasskydd balkongtak

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte tvättstugemaskiner
2021	Nya garage
2022	Omläggning yttertak
Ej beslutat	Byte lägenhetsdörrar
Ej beslutat	Nya balkonger

Föreningen har påbörjat med större investering av nya Carportar/Garage och denna beräknas vara klar 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 95 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 620 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 78 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 4 och medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 414	3 386	3 351	3 332	3 284
Rörelseresultat tkr	394	-96	442	594	83
Res efter finansiella poster tkr	244	-253	275	391	-153
Balansomslutning tkr	14 242	14 004	14 306	14 245	13 991
Årsavgift lgh kr/kvm	620	614	608	602	596
Soliditet %	31,4%	30,2%	31,3%	29,5%	27,3%
Lån kr/kvm utgående skuld	1 615	1 647	1 680	1 712	1 745
Räntekostnad kr/kvm	29	30	32	39	45
Driftskostnad kr/kvm	403	450	421	434	443

*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	643 095	0	1 691 044	2 145 547	-253 090
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-253 090	253 090
Innevarande års avs/dis			-137 191	137 191	
Årets resultat					243 743
Belopp Vid årets slut	643 095	0	1 553 853	2 029 648	243 743

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 691 044
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	147 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-284 191</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 553 853

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 029 648
Årets resultat	<u>243 743</u>
Summa	2 273 391

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 273 391**

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	3 413 832	3 386 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		3 413 832	3 386 212

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 111 659	-2 361 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 197	-258 348
Underhåll enligt plan	Not 6	-284 191	-452 072
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 973	-151 072
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-259 265	-259 265
Summa rörelsekostnader		-3 020 284	-3 482 083

Rörelseresultat**393 548** **-95 871****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		-1	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 804	-157 358
Summa finansiella poster		-149 805	-157 219

Årets resultat**243 743** **-253 090**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	12 029 262	12 288 526
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	75 239	75 239
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 104 501</u>	<u>12 363 765</u>

Summa anläggningstillgångar12 104 50112 363 765**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		375	2 073
Kundfordringar		20 162	0
Avräkningskonto HSB		1 938 815	1 474 758
Övriga kortfristiga fordringar		26 782	7 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	149 269	153 773
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 135 403</u>	<u>1 638 403</u>

Kassa

2 0122 012*Summa kassa och bank*2 0122 012**Summa omsättningstillgångar**2 137 4151 640 415**Summa tillgångar**14 241 91514 004 180

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		643 095	643 095
Fond för yttre underhåll		1 553 853	1 691 044
Summa bundet eget kapital		2 196 948	2 334 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 029 648	2 145 547
Årets resultat		243 743	-253 090
Summa fritt eget kapital		2 273 391	1 892 457

Summa eget kapital

Not 13 **4 470 339** **4 226 596**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 755 384	4 793 378
Summa långfristiga skulder		4 755 384	4 793 378

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 712 278	3 844 084
Medlemmarnas inre fond	Not 15	590 553	588 792
Leverantörsskulder		315 202	88 956
Aktuell skatteskuld	Not 16	10 258	8 303
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	1 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	387 901	452 421
Summa kortfristiga skulder		5 016 192	4 984 205

Summa skulder

9 771 576 **9 777 583**

Summa eget kapital och skulder

14 241 915 **14 004 180**



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.

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 1,45% 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 196 604 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 060 288	3 030 084
	Årsavgifter lokaler	119 940	118 752
	Hysesintäkt lokaler	67 980	67 806
	Hysesintäkt garage och bilplatser	98 350	101 400
	Hysesintäkt övrigt	2 400	2 400
	Hysesrabatter	-7 466	-7 466
	Hysesrabatt lokal 7001	-37 330	-37 330
	Årsavgift el	138 692	173 334
	Avsatt till inre fond	-81 455	-81 455
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 552	15 572
	Ovriga fakturerade kostnader	0	0
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	35 881	3 115
		3 413 832	3 386 212
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Hysesrabatt lokal 7001 ingår ovan i not 2 numera	0	0
		0	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-150 193	-373 480
	El	-227 826	-241 054
	Uppvärmning	-704 925	-735 855
	Vatten	-219 926	-204 788
	Renhållning	-66 760	-60 333
	TV, bredband, iptelefoni	-78 414	-58 307
	Serviceavtal	-8 125	-2 775
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-433 754	-480 299
	Försäkringar	-124 268	-112 704
	Fastighetsskatt	-82 740	-82 740
	Ovriga driftskostnader	-14 729	-8 991
		-2 111 659	-2 361 326
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-7 875	-16 695
	Förvaltningskostnader	-188 323	-185 191
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 723	-14 393
	Kontorsutrustning och -material	0	-549
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 880	-8 967
	Förbrukningsinventarier	-1 696	0
	Medlemsavgifter HSB	-27 700	-27 700
	Arrende, hyra, leasing	0	-4 715
	Kundförluster m m	0	-138
		-251 197	-258 348



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga ny tvättmaskin	-89 027	0
Underhåll byte plåt balkongtak	-195 164	0
Underhåll målning trapphus	0	-365 938
Underhåll mark och utemiljö	0	-86 134
	<u>-284 191</u>	<u>-452 072</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-65 100	-68 600
Löner för anställda	-1 600	-5 900
Vicevärdsarvode	-28 000	-48 000
Ovriga arvoden	0	-600
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-16 273	-27 972
	<u>-113 973</u>	<u>-151 072</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-256 736	-256 736
Markanläggningar	-2 528	-2 528
Summa avskrivningar	<u>-259 265</u>	<u>-259 265</u>

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 725 990	17 725 990
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	37 923	37 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 099 913	18 099 913

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 796 218	-5 539 482
Årets avskrivningar byggnader	-256 736	-256 736
Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 169	-12 641
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 528	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 070 652	-5 811 387

Utgående bokfört värde	12 029 262	12 288 526
Bokförda värden byggnader	11 673 036	11 929 772
Bokförda värden mark	336 000	336 000
Bokförda värden markanläggningar	20 226	22 754

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	19 800 000	5 000 000	24 800 000	24 800 000
Lokaler	1964	493 000	341 000	834 000	834 000
		20 293 000	5 341 000	25 634 000	25 634 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	65 026	65 026
Utgående anskaffningsvärden	65 026	65 026
Ingående avskrivningar	-65 026	-65 026
Utgående avskrivningar	-65 026	-65 026
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar avser nya Carportar/Garage	75 239	62 339
Årets Investering	0	12 900
Utgående värde pågående nyanläggningar	75 239	75 239

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	93 071	87 076
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 109	14 563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 089	52 134
	149 269	153 773



HSB - dir. medlemsbeträdda bostäder

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	643 095	0	1 691 044	2 145 547	-253 090
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-253 090	253 090
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			147 000	-147 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-284 191	284 191	
Årets Resultat					243 743
Belopp vid årets utgång	643 095	0	1 553 853	2 029 648	243 743

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,69%	2023-10-30	1 180 800	28 800
Stadshypotek		1,69%	2024-06-01	2 614 284	62 996
Stadshypotek		1,80%	2021-09-30	2 512 478	30 000
Stadshypotek		2,10%	2021-03-04	1 060 000	0
Stadshypotek		1,60%	2024-09-01	1 100 100	48 004
				8 467 662	169 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 755 384**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 679 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 618 662

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har två 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	10 440 400	10 440 400
Summa ställda säkerheter	10 440 400	10 440 400

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	588 792	568 707
Avsättning	81 455	81 455
Uttag	-79 694	-61 369
	590 553	588 792



Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	10 258	8 303
	<u>10 258</u>	<u>8 303</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	1 230
Arbetsgivaravgifter	0	419
	<u>0</u>	<u>1 649</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	32 700	36 100
Upplupna sociala avgifter	9 803	11 343
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 161	108 242
Upplupna räntekostnader	3 271	4 823
Upplupen revision	10 500	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 466	256 019
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 894
	<u>387 901</u>	<u>452 421</u>

1613 2021

Anna Birgitta Uddén

Christer Sandström

Emma Hansson

Eva Sjöbom

Lars Andersson

Lena Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08

Katarina Hanna
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckén i Bollnäs, org.nr. 786500-0579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckén i Bollnäs för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-13).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bäckén i Bollnäs för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed 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 tillsä till 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Bollnäs den 8 / 4 2021


 Caroline Andersen
 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Katarina Hansson
 Av föreningen vald revisor