



STYRELSEN FÖR HSB Brf Brogården

Org. nr: 786500-0538

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 193 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 6362 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 2796 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 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 152 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

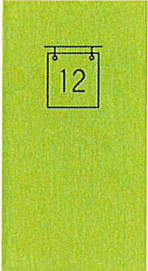
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
503 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 Brogården med säte i Bollnäs (org.nr 786500-0538) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Åkern 2, byggd år 1981 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta m²</u> |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| 38 | lägenheter (bostadsrätt) | 3040 |
| 5 | lokaler (hyresrätt) | 1310 |
| 29 | carportar med motorvärmare | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020 05 14. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Mindre antal medlemmar på årsstämman på grund av Covid-19 samt att vi inte hade någon förtäring för att förkorta stämman.

Föreningen hade vid årets slut 39 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|----------------------|--|
| Christer Schön | ordförande |
| Jan-Erik Flink | vice ordförande |
| Birgitta Westerlund | sekreterare |
| Anna Maria Söderberg | ledamot |
| Jan-Erik Flink | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |
| Christer Sandström | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Schön.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Schön, Birgitta Westerlund, Jan-Erik Flink, Ingegerd Hansson två i förening.

Revisor har varit Bengt-Olov Edman med Leif Eklund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Margareta Schön, Ingrid Malmström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Ingen fritidsverksamhet och aktivitet på grund av Covid-19

Studieverksamhet

Den 15 december fick alla en Julhälsning från styrelsen i form av en chokladask.

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, värme 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 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018 02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår. För åren 2018 och 2019 har föreningen betalat in 3 757 kr i moms. För år 2020 beräknas föreningen betala 1 906 kr i moms för el IMD.

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: 228 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020 08 25.

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

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|--|
| 2016 | Underhållrenovering Arbetsförmedlingen |
| 2017 | Terassrenovering |
| 2018 | Byte styrenhet ventilation |
| 2019 | Byte fläktmotorer arbetsförmedlingen |
| 2020 | Byte av låssystem |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|----------------------|
| 2021 | Stamrenovering |
| 2021 | 4 st laddstatioer |
| 2022 | Byte 2 tvättmaskiner |
| 2022 | Byte torktumlare |
| | |

Föreningen har påbörjat med större investering av Stamrenovering och denna beräknas vara klar Hösten 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 203 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

AStyrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 503 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr | 2 813 | 2 825 | 2 839 | 2 792 | 2 761 |
| Rörelseresultat tkr | 465 | 740 | -51 | 596 | -6 |
| Res efter finansiella poster tkr | 262 | 537 | -253 | 319 | -464 |
| Balansomslutning tkr | 21 477 | 21 435 | 20 902 | 21 442 | 21 255 |
| Årsavgift lgh kr/kvm | 503 | 503 | 503 | 503 | 503 |
| Soliditet % | 39,2% | 38,1% | 36,5% | 36,8% | 35,5% |
| Lån kr/kvm utgående skuld | 2 796 | 2 845 | 2 894 | 2 942 | 2 991 |
| Räntekostnad kr/kvm | 48 | 47 | 46 | 64 | 105 |
| Driftskostnad kr/kvm | 349 | 299 | 318 | 310 | 306 |

*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 | 454 056 | 764 434 | 1 715 257 | 4 688 821 | 537 180 |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut | | | | 537 180 | -537 180 |
| Innevarande års avs/disps | | | 113 415 | -113 415 | |
| Årets resultat | | | | | 261 627 |
| Belopp Vid årets slut | 454 056 | 764 434 | 1 828 672 | 5 112 586 | 261 627 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|------------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 1 715 257 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 228 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | <u>-114 585</u> |
| Fondbehållning vid årets slut: | 1 828 672 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 5 112 586 |
| Årets resultat | <u>261 627</u> |
| Summa | 5 374 213 |

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **5 374 213**

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

RESULTATRÄKNING

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|------------|------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |

Rörelseintäkter

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 813 267 | 2 825 380 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 813 267 | 2 825 380 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 3 | -1 518 979 | -1 300 735 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -134 898 | -128 410 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -114 585 | -26 794 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -121 039 | -118 350 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -459 261 | -451 991 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | 0 | -58 865 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 348 762 | -2 085 143 |

Rörelseresultat

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 464 505 | 740 236 |
|--|----------------|----------------|

Finansiella poster

| | | | |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 4 463 | 309 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -207 016 | -203 365 |
| Övriga finansiella poster | Not 9 | -325 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -202 878 | -203 056 |

Årets resultat

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 261 627 | 537 180 |
|--|----------------|----------------|

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 17 827 643 | 18 286 904 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 17 827 643 | 18 286 904 |

Summa anläggningstillgångar

| | | |
|--|------------|------------|
| | 17 827 643 | 18 286 904 |
|--|------------|------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|-----------|-----------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 0 | -150 |
| Avräkningskonto HSB | | 2 038 561 | 2 988 554 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 6 785 | 57 299 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 99 180 | 99 505 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 2 144 526 | 3 145 208 |

Kassa

| | | |
|--|---|-------|
| | 0 | 3 000 |
|--|---|-------|

Bank

| | | |
|--|-----------|---|
| | 1 505 053 | 0 |
|--|-----------|---|

Summa kassa och bank

| | | |
|--|-----------|-------|
| | 1 505 053 | 3 000 |
|--|-----------|-------|

Summa omsättningstillgångar

| | | |
|--|-----------|-----------|
| | 3 649 579 | 3 148 208 |
|--|-----------|-----------|

Summa tillgångar

| | | |
|--|------------|------------|
| | 21 477 222 | 21 435 112 |
|--|------------|------------|

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

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser | 454 056 | 454 056 |
| Upplåtelseavgifter | 764 434 | 764 434 |
| Fond för yttre underhåll | 1 828 672 | 1 715 257 |
| Summa bundet eget kapital | 3 047 162 | 2 933 747 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 5 112 586 | 4 688 821 |
| Årets resultat | 261 627 | 537 180 |
| Summa fritt eget kapital | 5 374 213 | 5 226 001 |

Summa eget kapital

Not 13 **8 421 375** **8 159 748**

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 10 341 156 | 7 574 005 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 341 156 | 7 574 005 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 1 823 055 | 4 801 830 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 272 918 | 287 486 |
| Leverantörsskulder | | 219 267 | 283 773 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 7 449 | 6 770 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 28 626 | 12 982 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 363 376 | 308 518 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 714 691 | 5 701 359 |

Summa skulder

13 055 847 **13 275 364**

Summa eget kapital och skulder

21 477 222 **21 435 112**



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 1,75% 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 17 569 962 kr.



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 1 527 768 | 1 527 768 |
| | Hysesintäkt lokaler | 1 196 868 | 1 184 484 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 67 000 | 68 600 |
| | Hysesrabatter | -13 395 | 0 |
| | Årsavgift el | 88 939 | 99 366 |
| | Avsatt till inre fond | -54 300 | -54 300 |
| | Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 473 | 1 628 |
| | Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | -85 | -2 166 |
| | | 2 813 267 | 2 825 380 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -402 077 | -142 647 |
| | Sotning | -5 304 | -3 360 |
| | Ventilationsrensning | 0 | -3 639 |
| | El | -175 410 | -180 526 |
| | Uppvärmning | -357 943 | -383 666 |
| | Vatten | -129 082 | -118 982 |
| | Renhållning | -35 205 | -32 855 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -33 014 | -26 799 |
| | Obligatoriska besiktningar | -1 051 | -1 190 |
| | Serviceavtal | -15 184 | -37 160 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -25 455 | -2 316 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -132 029 | -164 479 |
| | Försäkringar | -59 389 | -56 152 |
| | Fastighetsskatt | -119 968 | -118 486 |
| | Ovriga driftskostnader | -27 867 | -28 479 |
| | | -1 518 979 | -1 300 735 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -10 592 | -8 859 |
| | Förvaltningskostnader | -85 371 | -83 927 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -946 | -1 628 |
| | Föreningsverksamhet | -1 118 | -5 349 |
| | Kontorsutrustning och -material | -147 | -196 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -16 363 | -11 426 |
| | Konsulter | 0 | -774 |
| | Förbrukningsinventarier | -4 962 | 0 |
| | Medlemsavgifter HSB | -15 400 | -15 400 |
| | Arrende, hyra, leasing | 0 | -750 |
| | Kundförluster m m | 0 | -100 |
| | | -134 898 | -128 410 |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll Golv | 0 | -20 000 |
| | Underhåll Målning | 0 | -6 794 |
| | Underhåll Torkskåp | -28 480 | 0 |
| | Underhåll Låssystem | -86 104 | 0 |
| | | -114 585 | -26 794 |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har en deltidsanställd fastighetskötare

| | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen | -50 700 | -46 500 |
| Löner för anställda | -12 400 | -13 400 |
| Vicevärdsarvode | -42 000 | -42 000 |
| Övriga personalkostnader | -1 480 | -1 295 |
| Revisionsarvode | -3 000 | 0 |
| Sociala avgifter | -11 459 | -15 155 |
| | <u>-121 039</u> | <u>-118 350</u> |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -406 446 | -399 176 |
| Markanläggningar | -52 815 | -52 815 |
| Summa avskrivningar | <u>-459 261</u> | <u>-451 991</u> |

Not 8 Övrig rörelsekostnader

| | | |
|---|----------|----------------|
| restvärdesavskrivning anläggningstillgång Ventilation | 0 | -58 865 |
| | <u>0</u> | <u>-58 865</u> |

Not 9 Övriga finansiella poster

| | | |
|-------------------------|-------------|----------|
| Kostnad Kortkonto i SHB | -325 | 0 |
| | <u>-325</u> | <u>0</u> |

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 23 198 124 | 22 840 691 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | -113 700 |
| Årets investering byggnader | 0 | 471 133 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 738 830 | 1 738 830 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 055 794 | 1 055 794 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 992 748 | 25 992 748 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -7 283 832 | -6 939 492 |
| Årets försäljning, utrangering byggnad | 0 | 54 835 |
| Årets avskrivningar byggnader | -406 446 | -399 176 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -422 011 | -369 196 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -52 815 | -52 815 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 165 104 | -7 705 843 |

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående bokfört värde | 17 827 643 | 18 286 904 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 15 507 846 | 15 914 291 |
| Bokförda värden mark | 1 738 830 | 1 738 830 |
| Bokförda värden markanläggningar | 580 967 | 633 783 |

Fastighetsbeteckning:

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1981 | 17 000 000 | 4 560 000 | 21 560 000 | 21 560 000 |
| Lokaler | 1981 | 4 512 000 | 2 104 000 | 6 616 000 | 6 616 000 |
| | | 21 512 000 | 6 664 000 | 28 176 000 | 28 176 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
|---|--|--|
|---|--|--|

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 55 220 | 48 212 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 6 654 | 4 890 |
| Förutbetalad HSB | 14 421 | 32 794 |
| Förutbetalad Anticimex | 4 573 | 1 146 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 312 | 12 463 |
| | 99 180 | 99 505 |

| Not 12 Bank | | |
|-------------|--|--|
|-------------|--|--|

| | | |
|--------------|------------------|----------|
| Konto i SBAB | 1 505 053 | 0 |
| | 1 505 053 | 0 |

**Not 13 Eget kapital**

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 454 056 | 764 434 | 1 715 257 | 4 688 821 | 537 180 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | 0 | 537 180 | -537 180 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 228 000 | -228 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -114 585 | 114 585 | |
| Årets Resultat | | | | | 261 627 |
| Belopp vid årets utgång | 454 056 | 764 434 | 1 828 672 | 5 112 586 | 261 627 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | | 1,63% | 2025-06-01 | 4 590 206 | 53 064 |
| Stadshypotek | | 2,87% | 2023-12-01 | 945 894 | 63 060 |
| Stadshypotek | | 1,55% | 2021-03-01 | 1 648 691 | 37 260 |
| Stadshypotek | | 1,60% | 2024-06-01 | 4 979 420 | 58 240 |
| | | | | 12 164 211 | 211 624 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 10 341 156 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 846 496 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 11 106 091 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | | Nej |

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

Ställda säkerheter

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning varav i eget förvar | 20 626 000 | 20 626 000 |
| | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 20 626 000 | 20 626 000 |

Not 15 Medlemmarnas inre fond

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 287 486 | 283 449 |
| Avsättning | 54 300 | 54 300 |
| Uttag | -68 868 | -50 263 |
| | 272 918 | 287 486 |

Not 16 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 7 449 | 6 770 |
| | 7 449 | 6 770 |



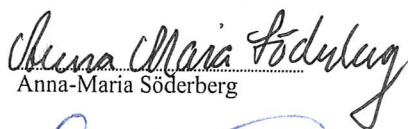
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 27 219 | 11 575 |
| Personalens källskatt | 1 050 | 1 050 |
| Arbetsgivaravgifter | 357 | 357 |
| | <u>28 626</u> | <u>12 982</u> |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

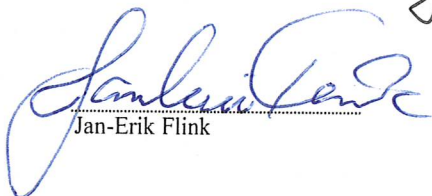
| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 31 500 | 27 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 9 426 | 8 483 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 18 897 | 4 616 |
| Upplupna räntekostnader | 10 481 | 10 242 |
| Upplupen revision | 9 800 | 8 900 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 265 980 | 248 220 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 292 | 1 057 |
| | <u>363 376</u> | <u>308 518</u> |

30 / 3 2021

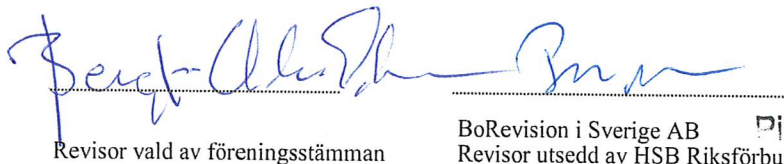

Anna-Maria Söderberg


Birgitta Westerlund


Christer Schön


Jan-Erik Flink

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08


Pia Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

///

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brogården i Bollnäs, org.nr. 786500-0538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brogården 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brogården 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 trygghetssätt.

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.

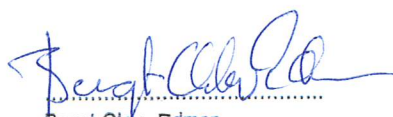
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 8/14 2021



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt-Olov Edman
Av föreningen vald revisor