



# STYRELSEN FÖR HSBs Brf Rensänget i Bollnäs

Org. nr: 716413-6629

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**374**

KR/KVM  
SPARANDE



**8868**

KR/KVM  
INVESTERINGSBEHOV



**3280**

KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



**4,2**

%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



**162**

KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



**NEJ**






TOMTRÄTT



**811**

KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 374 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
	<b>Investeringsbehov</b> 8868 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.	
	<b>Skuldsättning</b> 3280 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
	<b>Räntekänslighet</b> 4,2 %	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 %
	<b>Energikostnad</b> 162 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.



**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

---



**Årsavgift**  
811 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.

---

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rensänget med säte i Bollnäs (org.nr 716413-6629) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ren 30:476, byggd år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, föreningen har även tilläggförsäkring i Anticimex. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen består av 67 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 5006 kvm och av en kvarterslokal. Innehållande samlingslokal, vicevärdsrums, 2 stycken tvättstugor, bastu och solarium.

Föreningen har även 18 parkeringsplatser varav 12 för uthyrning och 65 garage. Övriga lokaler som finns i föreningen är el-central, undercentral, hobbyrum, grovsoprum, soprum och ett förråd med trädgårdsredskap.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
67	lägenheter (bostadsrätt)	4836kvm varav
1	1 rok	21,5 kvm
1	1 rok	52,5 kvm
2	1 rok	44 kvm
2	1 rok	50,5 kvm
24	2 rok	68 kvm
31	2,5 rok	76 kvm
6	3,5 rok	97,5

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

I förekommande fall. Extrastämma hölls 2020-10-28. Ärendet på extrastämman var förslag från styrelsen om kollektivt bredband med Telia. Stämman beslutade att enhälligt godkänna styrelsens förslag.

Föreningen hade vid årets slut 68 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Erik Nordgren	ordförande
Robert Svensson	vice ordförande
Ann-Sofi Asp	sekreterare
Styrelsen	studieorganisatör
Roger Boström	ledamot
Lars-Åke Westlund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Sandström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Sofi Asp och Roger Boström.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Nordgren och Robert Svensson två i förening.

Revisor har varit Mats Lindén vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Karl-Bertil Ryhag som sammankallande och Lars-Göran Hellström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Föreningen har under 2020 inte haft några aktiviteter på grund av den pågående corona pandemin.

Studieverksamhet

Styrelsens övriga kommentarer: Studieorganisatör har under året varit styrelsen.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond:376.000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utförs vart tredje år efter anslutning till underhållsplan online. Av styrelsen 2020-08-25.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Nya rumsgivare, Översyn garageportar, Gallring av träd, Byte av en tvättmskin och två torktumlare. Målning lekpark, Belysning garage, Beskurit träd.
2019	Markarbeten, Energideklaration, Radonmätning
2018	Målning fasader, Målning garageportar, Ovk
2017	Målning fasader.
2016	Fasadförbättringar långsidor, sista två husen. Byte av fläktaggregat, spiskåpa samtliga 67 lägenheter.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Takpannor tegel översyn, justering, eventuellt tvätt, Förådsdörrar, eventuellt byte fläktaggregat kv.gård.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 431 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 811 kr/m<sup>2</sup> 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 991	3 992	3 996	3 992	3 990
Rörelseresultat i tkr	1 059	1 160	1 271	1 538	1 323
Resultat efter finansiella poster i tkr	783	861	966	1 157	832
Balansomslutning i tkr	26 211	26 329	25 635	25 142	24 489
Soliditet %	34,5 %	31,4 %	28,8 %	25,6 %	21,5 %
Årsavgift/kvm* i kr	811	811	811	811	811
Driftskostnad/kvm i kr	306	338	326	335	343
Räntekostnad/kvm i kr	55	60	61	76	98
Bankskuld/kvm i kr	3 280	3 474	3 539	3 604	3 701

\*Årsavgiften består utav 3.924.156 genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 och 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende 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	3 895 969	0	1 821 880	1 674 931	861 247
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				861 247	-861 247
Innevarande års avs/disp			88 152	-88 152	
Årets resultat					782 521
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>3 895 969</b>	<b>0</b>	<b>1 910 032</b>	<b>2 448 026</b>	<b>782 521</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 821 880
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	376 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-287 848</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>1 910 032</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 448 026
Årets resultat	<u>782 521</u>
Summa	3 230 546

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **3 230 546**

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 990 527	3 991 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 990 527</b>	<b>3 991 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 532 765	-1 692 045
Övriga externa kostnader	Not 4	-166 523	-157 780
Underhåll enligt plan	Not 5	-287 848	-49 896
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 622	-143 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 688	-788 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 931 446</b>	<b>-2 831 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 059 081</b>	<b>1 159 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		232	328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 792	-298 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 560</b>	<b>-298 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>782 521</b>	<b>861 247</b>

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

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	22 128 630	22 923 105
Inventarier och installationer	Not 9	12 145	18 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 140 775</b>	<b>22 941 463</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**22 140 775**      **22 941 463**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 689	4 689
Avräkningskonto HSB		3 905 163	2 746 969
Övriga kortfristiga fordringar		12 197	9 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	143 721	134 941
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 065 769</b>	<b>2 896 503</b>

Kassa

3 979      1 718

Bank

Not 11      0      489 655

**Summa kassa och bank**

**3 979**      **491 373**

#### Summa omsättningstillgångar

**4 069 748**      **3 387 877**

#### Summa tillgångar

**26 210 524**      **26 329 340**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser		3 895 969	3 895 969
Fond för yttre underhåll		1 910 032	1 821 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 806 001</b>	<b>5 717 849</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 448 026	1 674 931
Årets resultat		782 521	861 247
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 230 546</b>	<b>2 536 178</b>

### Summa eget kapital

Not 12 **9 036 547** **8 254 027**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 893 869	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 893 869</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		524 068	17 392 004
Medlemmarnas inre fond	Not 14	24 499	24 499
Leverantörsskulder		116 142	58 436
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 783	5 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 065	2 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	601 550	591 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 280 107</b>	<b>18 075 313</b>

### Summa skulder

**17 173 976** **18 075 313**

### Summa eget kapital och skulder

**26 210 524** **26 329 340**

## 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.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom driftskostnader har omklassificerats från 2020 vilket påverkar jämförelsetalen driftskostnad/kvm

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % 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 4.968.747 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 924 156	3 924 156
	Hysesintäkt garage och bilplatser	15 672	15 572
	Övriga intäkter i verksamheten	46 104	46 104
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 495	5 339
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	100	350
		<b>3 990 527</b>	<b>3 991 521</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-47 797	-23 108
	El	-71 011	-81 565
	Uppvärmning	-546 081	-586 674
	Vatten	-194 829	-187 664
	Renhållning	-80 279	-73 807
	TV, bredband, iptelefoni	-65 768	-65 768
	Serviceavtal	-31 924	-34 699
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-274 971	-365 254
	Försäkringar	-109 977	-106 168
	Fastighetsskatt	-94 729	-94 729
	Övriga driftskostnader	-15 399	-72 610
		<b>-1 532 765</b>	<b>-1 692 045</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 200	-10 096
	Förvaltningskostnader	-110 635	-107 820
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 494	-4 884
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 316	-10 880
	Konsulter	-3 850	0
	Förbrukningsinventarier	-528	0
	Medlemsavgifter HSB	-23 500	-24 100
		<b>-166 523</b>	<b>-157 780</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhållsarbete varmvattencirkulation och värmeväxlare	0	-22 308
	Underhållsarbete justering brunnar och asfaltering	0	-27 588
	Underhåll golvbrunnar	-5 000	0
	Underhåll tvättstuga	-152 969	0
	Underhåll målning av lekplats	-18 832	0
	Underhåll mark och utemiljö	-86 666	0
	Underhåll garage och bilplatser	-24 381	0
		<b>-287 848</b>	<b>-49 896</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-51 550	-51 325
	Vicevärdarvode	-54 996	-54 996
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-34 076	-34 498
		<b>-143 622</b>	<b>-143 819</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-794 476	-783 361
	Inventarier	-6 213	-4 763
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-800 688</b>	<b>-788 124</b>

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 773 282	52 652 032			
	Årets investering byggnader	0	121 250			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 563 400	1 563 400			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	87 435	87 435			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 424 117</b>	<b>54 424 117</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-31 413 577	-30 630 216			
	Årets avskrivningar byggnader	-794 476	-783 361			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-87 435	-87 435			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 295 487</b>	<b>-31 501 012</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 128 630</b>	<b>22 923 105</b>			
	Bokförda värden byggnader	20 565 230	21 359 705			
	Bokförda värden mark	1 563 400	1 563 400			
	Bokförda värden markanläggningar	0	0			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
	Ren 30:476 i Bollnäs					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1991	21 800 000	4 533 000	26 333 000	26 333 000
	Lokaler	1991	716 000	857 000	1 573 000	1 573 000
			<b>22 516 000</b>	<b>5 390 000</b>	<b>27 906 000</b>	<b>27 906 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	203 113	188 613
	Årets investeringar	0	14 500
	Utgående anskaffningsvärden	203 113	203 113
	Ingående avskrivningar	-184 755	-179 992
	Årets avskrivningar	-6 213	-4 763
	Utgående avskrivningar	-190 968	-184 755
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 145</b>	<b>18 358</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	93 120	84 832
	Förutbetald kostnad Telia	17 128	17 128
	Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	29 239	29 005
	Förutbetald kostnad Anticimex	4 234	3 975
		<b>143 721</b>	<b>134 941</b>

Not 11	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	0	489 655
		<b>0</b>	<b>489 655</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 895 969	0	1 821 880	1 674 931	861 247
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	861 247	-861 247
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			376 000	-376 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-287 848	287 848	
Årets Resultat					782 521
Belopp vid årets utgång	3 895 969	0	1 910 032	2 448 026	782 521

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2023-01-30	6 249 142	268 628
Stadshypotek		1,50%	2024-06-30	3 499 194	58 040
Stadshypotek		1,30%	2025-09-30	6 669 601	197 400
				<b>16 417 937</b>	<b>524 068</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>15 893 869</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 096 272
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 797 597

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	50 438 000	50 438 000
varav i eget förvar	-14 774 000	-14 774 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 664 000</b>	<b>35 664 000</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	24 499	24 499
	<b>24 499</b>	<b>24 499</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	5 783	5 783
	<b>5 783</b>	<b>5 783</b>

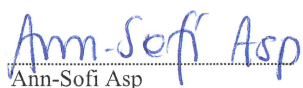
**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	1 434	1 434
Arbetsgivaravgifter	1 503	1 503
Övriga kortfristiga skulder	5 128	0
	<b>8 065</b>	<b>2 937</b>

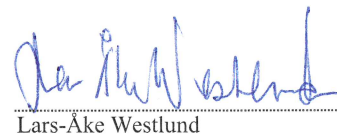
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	32 500	29 475
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	164 373	17 880
Upplupna sociala avgifter	10 212	9 261
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 834	75 015
Upplupna räntekostnader	25 933	31 720
Upplupen revision	11 000	9 800
Upplupen kostnad Grötbuffé	0	1 800
Upplupen kostnad Energibyran	0	121 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	288 698	295 453
	<b>601 550</b>	<b>591 654</b>

4,5 2021

  
Ann-Sofi Asp

  
Erik Olof Johan Nordgrén

  
Lars-Åke Westlund

  
Robert Svensson

  
Roger Boström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26

  
Mats Lindén

Revisor vald av föreningsstämman

  
Andersson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rensånget i Bollnäs, org.nr. 716413-6629

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rensånget 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 revisionsssed 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 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 Rensånget 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 <sup>26</sup>/<sub>15</sub> 2021

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Linden  
Av föreningen vald revisor