

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bogården med säte i Gävle (org.nr 716413-5100) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norrtull 25:12, byggd år 1988 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Dessutom ingår en kollektiv olycksfallsförsäkring.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
177	lägenheter (bostadsrätt)	13 746,5
1	lokaler (hyresrätt)	15,0
10	garageplatser disponeras i en grannfastighet	
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Angående påverkan av Covid-19. Stämman hölls på ordinarie mötesdag och möjlighet fanns att delta via TEAMS. I möteslokalen var ett fåtal närvarande.

Föreningen hade vid årets slut 178 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tommy Lodin	ordförande
Curt Carlsson	vice ordförande
Carola Hallqvist	styrelsesuppleant / sekreterare
Bernhard von Oelreich	ledamot
Björn Belin	ledamot
Andreas Örnebag	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Carl Göran Bjurman	styrelsesuppleant
Marie Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Lodin och Curt Carlsson samt suppleant Carl Göran Bjurman

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Lodin, Curt Carlsson, Bernhard von Oelreich och Björn Belin två i förening.

Revisor har varit Christer Sundin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Inge Hammarström (sammankallande), Ulf Kriström och Annika Borgström.

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

Vicevärd har varit Björn Belin t.o.m 2020-05-31. Fr.o.m 2020-06-01 har Fredrik Cederkvist varit vicevärd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad

el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

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: 570 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-01.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Byte av alla hissar. Spolning och rensning avloppsstammar. Statuskontroll samtliga lägenheter. Byte av fläktaggregat för mekanisk frånluft. Byte värmeventiler samt några stuprör
2018	Målning fönster Håglinska fastigheten samt soprumsgolven. Fortsatt byte fläktaggregat och ventiler. Temp sensor i lägenheter.
2019	Målning pilastrar, trapphus Hantverkargatan 20B samt soprumsdörrar Omkonstruktion av golv på två delade terrasser samt en mindre balkong. Byte av låssystem i hela fastigheten.
2020	Omkonstruktion av golv på en större terrass. Åtgärd av vattenskador efter läckage från terrass. Målning av trapphus Hantverkargatan 20C och 22A samt lekpark.
2020	Renovering samtliga små balkonger mot N Skeppargatan och Staketgatan pga sprickbildning och korrosion. Spolning och rensning av avloppsstammar. Inbrottssäkrat cykelförråd. Byte av torktumlare.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av vitvaror tvättstugor. Förstärkning av brandskydd med takmonterad pulversläckare i tvättstugor och soprum.
	Uppgradering IMD(individuell mätning och debitering) och byte elmätare. Fortsatt spolning och rensning avloppsstammar.
	Målning av utvalda entréer och trapphus. Målning staket och plank. Montage av ytterligare en grind i valv mot Hantverkargatan.
	Uppgradering och underhåll av värmesystem. Renovering av fogar balkonger utan tak mot innergården.
	Uppgradering av lekpark

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2%.

I budget för 2021 ingår 570 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 750 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Föreningen tillämpar principen med bundna räntor på våra lån. Löptiderna är spridda så att inte alltför stora lånebelopp omsätts varje år.

I slutet av 2021 kommer ca 22 miljoner kronor med räntenivåerna 1,18-1,30% att omsättas och i slutet av 2022 omsätts ett lån på 11,5 miljoner med ränta 1,33%.

2020-03-01 omsattes ett lån på 7 820 900. 2020-06-01 omsattes ett lån på 1 455 000.

Dessa båda lån med ränta 1,87% och 1,56% slogs ihop och ny ränta blev 0,88%.

Svårt i dessa tider att gissa på ränteutveckling men bankerna gissar på oförändrade räntor i närtid. Vi får hoppas det kan hålla i sig till slutet 2021.

Vi har ökade kostnader för reparation av byggnader utvändigt. En hel del som åtgärdas är inte planerat och vi behöver göra mer planerat underhåll istället.

Utfallet för uppvärmning / fjärrvärme är på låg nivå och vi alla kan bara stämma in att det varit ett varmt år som minskat våra kostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 177 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 814	10 685	10 647	10 620	10 584
Rörelseresultat i tkr	1 657	2 008	1 537	931	2 554
Resultat efter finansiella poster i tkr	527	652	-99	-779	200
Balansomslutning i tkr	108 109	108 463	107 261	107 983	108 902
Soliditet %	28	28	27	27	28
Årsavgift/kvm* i kr	750	735	735	735	735
Driftkostnad/kvm i kr	355	339	351	326	363
Räntekostnad/kvm i kr	82	99	119	124	171
Bankskuld/kvm i kr	5 399	5 434	5 477	5 506	5 528

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 683 822	0	4 393 612	17 074 685	652 269
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				652 269	-652 269
Innevarande års avs/disp			-619 586	619 586	
Årets resultat					527 136
Belopp Vid årets slut	7 683 822	0	3 774 026	18 346 539	527 136

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 393 612
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	570 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 189 586</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 774 026

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	18 346 539
Årets resultat	<u>527 136</u>
Summa	18 873 675

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **18 873 675**

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

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	10 814 174	10 685 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 035	0
Summa rörelseintäkter		10 855 209	10 685 029

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 888 757	-4 663 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-510 933	-518 900
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 189 586	-985 901
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-265 932	-250 572
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 343 164	-2 258 051
Summa rörelsekostnader		-9 198 372	-8 676 981

Rörelseresultat**1 656 836** **2 008 048****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		497	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 130 197	-1 356 066
Summa finansiella poster		-1 129 700	-1 355 779

Årets resultat**527 136** **652 269**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	102 956 559	103 980 192
Inventarier och installationer	Not 10	96 018	134 426
Summa materiella anläggningstillgångar		103 052 577	104 114 618

Summa anläggningstillgångar

103 052 577	104 114 618
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 862	2 636
Avräkningskonto HSB		4 728 383	4 118 694
Övriga kortfristiga fordringar		39 786	8 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	262 618	208 850
Summa kortfristiga fordringar		5 036 649	4 338 238

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		2 673	2 662
	Not 12	16 844	7 660
Summa kassa och bank		19 517	10 322

Summa omsättningstillgångar

5 056 166	4 348 560
------------------	------------------

Summa tillgångar

108 108 743	108 463 178
--------------------	--------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser	7 683 822	7 683 822
Fond för yttre underhåll	3 774 026	4 393 612
Summa bundet eget kapital	11 457 848	12 077 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 346 540	17 074 685
Årets resultat	527 136	652 269
Summa fritt eget kapital	18 873 676	17 726 953

Summa eget kapitalNot 13 **30 331 525** **29 804 388****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	51 261 056	65 184 331
Summa långfristiga skulder		51 261 056	65 184 331

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 032 319	9 730 552
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 306 419	1 304 124
Leverantörsskulder		938 517	794 679
Aktuell skatteskuld	Not 16	16 012	9 969
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	63 883	5 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 159 012	1 629 952
Summa kortfristiga skulder		26 516 162	13 474 459

Summa skulder**77 777 219** **78 658 790****Summa eget kapital och skulder****108 108 743** **108 463 178**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	527 136	652 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 343 164	2 258 051
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 870 300</u>	<u>2 910 320</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 722	-93 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-260 063	915 037
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 521 515</u>	<u>3 731 796</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 281 123	-2 240 677
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 281 123</u>	<u>-2 240 677</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-621 508	-367 352
Inbetalda insatser	0	1 827
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-621 508</u>	<u>-365 525</u>
Årets kassaflöde	618 884	1 125 594
Likvida medel vid årets början	4 129 016	3 003 422
Likvida medel vid årets slut	4 747 900	4 129 016

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2% 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 54 025 134 kr.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 314 048	10 111 753
	Hysesintäkt lokaler	0	214
	Hysesintäkt garage och bilplatser	171 450	168 720
	Hysesintäkt övrigt	5 928	4 242
	Årsavgift el	432 189	479 565
	Avsatt till inre fond	-182 498	-182 497
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 288	1 137
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 185	52 763
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 583	49 132
		10 814 174	10 685 029
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	41 035	0
		41 035	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 138 646	-845 105
	Sotning	-2 914	-112 224
	El	-895 711	-761 958
	Uppvärmning	-953 117	-1 090 228
	Vatten	-390 493	-326 751
	Renhållning	-316 099	-303 978
	TV, bredband, iptelefoni	-63 278	-63 250
	Obligatoriska besiktningar	-62 737	0
	Serviceavtal	-80 575	-41 984
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-568 533	-663 720
	Försäkringar	-93 899	-90 695
	Fastighetsskatt	-253 288	-242 352
	Övriga driftskostnader	-69 466	-121 313
		-4 888 757	-4 663 557
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 126	-14 624
	Förvaltningskostnader	-259 260	-257 076
	Kostnader överlåtelse och panter	-44 620	-59 536
	Föreningsverksamhet	-3 942	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 465	-21 292
	Medlemsavgifter HSB	-56 800	-57 100
	Arrende, hyra, leasing	-108 720	-108 720
	Kundförluster m m	0	-552
		-510 933	-518 900
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 189 586	-985 901
		-1 189 586	-985 901



Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 328	-108 782
Löner för anställda	-13 475	0
Vicevärdsarvode	-88 872	-80 850
Övriga arvoden	0	-10 920
Revisionsarvode	-4 200	-4 200
Sociala avgifter	-44 057	-45 820
	<u>-265 932</u>	<u>-250 572</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-2 304 757	-2 217 004
Inventarier	-38 407	-41 047
Summa avskrivningar	<u>-2 343 164</u>	<u>-2 258 051</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 271 429	114 030 752
Årets investering byggnader, terrasser och balkonger, del av ILOQ låssystem	1 281 123	2 240 677
Ingående anskaffningsvärde mark	11 314 621	11 314 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 867 173	127 586 050

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-23 605 858	-21 388 854
Årets avskrivningar byggnader	-2 304 757	-2 217 004
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 910 614	-23 605 858

Utgående bokfört värde

102 956 559 103 980 192

Bokförda värden byggnader

91 641 938 92 665 571

Bokförda värden mark

11 314 621 11 314 621

Fastighetsbeteckning: Norrtull 25:12 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1988	115 000 000	41 000 000	156 000 000	156 000 000
Lokaler				0	
		115 000 000	41 000 000	156 000 000	156 000 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	294 569	294 569
Utgående anskaffningsvärden	294 569	294 569
Ingående avskrivningar	-160 143	-119 096
Årets avskrivningar	-38 407	-41 047
Utgående avskrivningar	-198 551	-160 143
Utgående bokfört värde	96 018	134 426

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	95 325	93 899
Förutbetald kabel-TV och bredband	17 392	17 264
Förutbetald HSB Södra Norrland	82 386	21 605
Förutbetald Fingerklådan	27 180	27 180
Förutbetald Telefoni	980	854
Upplupen intäkt el	39 355	48 048
	262 618	208 850

Not 12 Bank

Handelsbanken	16 844	7 660
	16 844	7 660

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 683 822	0	4 393 612	17 074 685	652 269
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	652 269	-652 269
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			570 000	-570 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 189 586	1 189 586	
Årets Resultat					527 136
Belopp vid årets utgång	7 683 822	0	3 774 026	18 346 539	527 136

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,88%	2025-06-01	9 226 348	0
Stadshypotek		2,78%	2023-12-30	15 770 901	562 860
Stadshypotek		1,18%	2021-12-01	12 660 000	0
Stadshypotek		1,31%	2021-12-01	9 653 059	0
Stadshypotek		1,33%	2022-12-01	11 538 567	0
Stadshypotek		1,07%	2024-09-01	15 444 500	156 400
				74 293 375	719 260

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	51 261 056
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 877 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	70 697 075

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	108 193 000	108 193 000
Summa ställda säkerheter	108 193 000	108 193 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 304 124	1 271 792
Avsättning	182 498	182 497
Uttag	-180 202	-150 166
	1 306 419	1 304 124

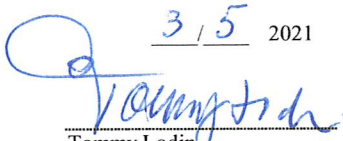
Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 012	9 969
	16 012	9 969

Not 17 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	53 839	0
Personalens källskatt	2 233	2 205
Arbetsgivaravgifter	2 340	756
Övriga kortfristiga skulder	5 472	2 223
	63 883	5 184

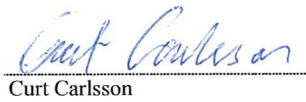
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	52 746	54 600
Upplupen föreningsvald revisor	4 200	4 200
Upplupen snöröjning	0	13 533
Upplupna sociala avgifter	16 573	17 155
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	224 016	229 812
Upplupna räntekostnader	34 505	48 127
Upplupen revision	15 129	14 691
Upplupna reparationer	0	417 087
Upplupen energitjänst	1 191	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	810 652	830 747
	1 159 012	1 629 952

3/5 2021

 Tommy Lodin


 Bernhard Von Oelreich

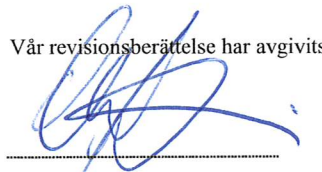

 Björn Belin



 Carola Hallqvist


 Curt Carlsson


 Andreas Örnehog

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10


 Christer Sundin
 Revisor vald av föreningsstämman


 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bogården, org.nr. 716413-5100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bogården för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Bogården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Gävle den 10/5 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christer Sundin

Av föreningen vald revisor