



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445823630



Signerat JE, MW, HJ, MH, GD, MT, AÅ, RF, PA, BS

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Herrgårdshagen med säte i Gävle (org.nr 716413-4863) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten 83:5, byggd år 1984 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Brf Herrgårdshagen innehar även ett gästrum för föreningens medlemmar.

58 st garage och 88 st parkeringsplatser med motorvärmare uttag. Antalet parkeringsplatser utökades i samband med asfaltering av parkeringar. En parkeringsplats har upplåtits till hemtjänsten. Ett mindre antal p-platser är avsedda för besökare. En del av gästparkeringarna används vintertid som snöupplag.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam fr o m 2020. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Brf Herrgårdshagen har utöver detta tecknat en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga boende såväl som en försäkring med Anticimex gällande Trygghetspaketet för flerfamiljshus som innehåller försäkringsbesiktning vart 3:e år av fastigheter och lägenheter för att upptäcka eventuella skador och brister. I Trygghetspaketet ingår självriskersättning för bostadsrättsinnehavare. Anticimex utför skadebesiktning vid eventuella fuktskador med fuktmätning och rapport.

Följande miljöbefrämjande åtgärder har vidtagits:

I föreningen finns tre soprum som samtliga är utrustade med kärl för deponering av hushållssopor, kompost, emballage, tidningar, batterier, plast, glödlampor, metall samt lysrör.

Utrustning för avkalkning av föreningens vatten (Aqua 5000) är installerad för att minska miljöpåverkan genom att möjliggöra lägre användning av tensider, fosfater etc. Utrustningen påverkar även livslängden på utrustning såsom pumpar, varmvattenberedare, värmepannor, tvättmaskiner etc.

Brf Herrgårdshagens Info-Nytt har distribuerats till alla boende med fortlöpande information om underhåll, nyheter mm. Brf Herrgårdshagens hemsida uppdateras fortlöpande med Info-brev och annat.

Samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen är försedda med brandvarnare. Anticimex utför den årliga kontrollen av brandsläckare i allmänna utrymmen.

Avarn patrullerar vårt område nattetid under helger.
Aimo Park sköter våra parkeringar.

2013 beslutade Gävle Kommun att klassa T-uddens strövområde som naturreservat.

2014 klassades brf Herrgårdshagen med bostadshus, gårdshus och garage som kulturhistorisk klass 1 (k-märkt) område.

Brf Herrgårdshagen samarbetar med Polismyndigheten i Gävle beträffande grannsamverkan.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
137	lägenheter (bostadsrätt)	10 754,5
58	garage	
88	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i det fria 14 juni pga Covid-19. På stämman deltog 33 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 138 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Eriksson	ordförande
Gunilla Dahlstedt	vice ordförande
Anneli Åberg	sekreterare
Maria Helgesson	ledamot
Magnus Westberg	ledamot
Rune Forslund	ledamot
Mats Tegnér	ledamot
Håkan Jansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Malin Hemgren	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Eriksson, Anneli Åberg, Magnus Westberg samt Maria Helgesson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Eriksson, Gunilla Dahlstedt, Anneli Åberg samt Rune Forslund, två i förening.

Revisor har varit Bo Sundström med Veterankraft som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva Bergström samt Birgitta Andersson (sammankallande).

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: De planerade aktiviteterna har till stor del ställts in pga Covid-19. Varje vecka har stavgång genomförts, den s k Antikrundan.

Fritidskommittén har under året genomfört förbättringar i samlingslokalen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats från 2020-01-01. Den retroaktiva rättelsen gällande 2018 och 2019 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: 411 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 5 oktober 2020.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Under 2008 genomfördes en OVK samt utbyte av fem fläktar i bef. frånluftsaggregat från remdrivna fläktar till direktdrivna fläktar med tryckstyrning och inbyggd reglerutrustning.

Under 2010 genomfördes nedtagning av träd samt spolning av alla stammar med hetvatten.

Under 2013 rengjordes, lagades samt målades plåttaken på föreningens gemensamma utrymmen.

Under september 2013 utfördes rensning av imkanaler och badrumsventilation. Under september genomfördes även den årliga brandrevisionen. Under oktober 2013 genomfördes Anticimex Trygghetspaket besiktning. Under 2013 genomförde Styr & Ställer en energiundersökning för att se hur föreningen på bästa sätt kan optimera energianvändningen samt en rensning av dungen mot Atlasgatan.

2014 byttes belysning i trapphus samt utebelysning till energireducerande lampor med lång livslängd.

Under 2014 gjorde Styr & Ställer en energiutredning som pekade ut ett antal områden inom vatten, värme och ventilation som ska åtgärdas för att dels spara energi men även för att genomföra underhållsarbeten. Offertförfrågan gick ut till 8 bolag, styrelsen beslutade slutligen att uppdra åt Styr & Ställer att genomföra projektet.

Styrelsen fokuserade under **2015** på energioptimering för att på så sätt ytterligare stärka föreningens ekonomi. Driftskostnaderna 2013 stod för 59 % av föreningens kostnader.

Enligt underhållsplanen är det inte aktuellt med stambyte under tiden fram till 2026. Fortsatt revidering av befintliga avtal.

Under 2016 gjordes följande:

Ny datoriserad reglerutrustning i fjärrvärmecentral.

Installation av ny tryckhållningsutrustning med avgasningsfunktion för värmesystemet och radiatorer (element).

Installation av nya termostater och termostatventiler på radiatorer.

Installation av nya injusteringsventiler på värmestammar samt injusteringsventiler på VVC ledning.

Demontering av handdukstorkar i badrum för eliminering av risk för legionella.
Installation av konstantrycksventiler på samtliga tappställen i lägenheter.
(Vattenbesparing)
Installation av 67 stycken referenstemperaturgivare i lägenheter för att uppnå optimal komfort och reglering av värme.
Service med rengöring och ventilationsinjustering av 137 st lgh, inkl byte av TF filter.
OVK besiktning gjord på hela fastigheten.
Datoriserad fläktstyrning i fläktrum.
Installation av värmeåtervinning för hela fastigheten.
Energitjänstavtal för service och energioptimering av anläggningarna.

Under 2017 har följande gjorts:

En spelplan för BRFs barn och ungdomar har uppförts.
Byte hisskorgar i 2 hissar.
Lövsilar har installerat i rännor.
Soprummet har renoverats.
Köket i samlingslokalen har rustats.
Filter i ventilationsaggregat är utbytta.

Under 2018 utfördes följande;

Byte hisskorgar i ytterligare två hissar.
Byte av samtliga garagedörrar.
Diverse asfalteringsarbeten på sista parkeringsplatsen.
Fortsatt projektering av installation av solceller.
Uppdatering av soprum på sista parkeringsplatsen samt plåtbeklädnad av dess väggar.

Under 2019 utfördes följande:

Byte hisskorgar i ytterligare två hissar.
Reparationer samt målning av samtliga entréer samt utsida entréer.
Ytterligare asfalteringsarbeten på de två återstående parkeringarna.
Upprättande av ytterligare grillplats utanför tvättstugan ing 97.
Installation av postboxar i samtliga trapphus.
Uppdatering av samtliga soprum samt plåtbeklädnad av dess väggar.
Byte/upprustning av föreningens yttre dörrar.
Obligatorisk sotning samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensluckor installerades i samband med hetvattenspolning av stammar.
Påbörjad installation av solceller. Ett bidrag har beviljats av Länsstyrelsen för detta ändamål att utbetalas efter slutförd installation.
Avtal tecknades med Telenor angående bredbandsanslutning för samtliga lägenheter i brf Herrgårdshagen utan kostnad för föreningens medlemmar.

Avtalet med ComHem sades upp fr o m 2020-03-01, därefter kommer Telenor att förse föreningen med TV-utbud.

Under 2020 utfördes följande:

Byte hisskorgar i ytterligare 2 hissar.
Nytt TV-avtal fr o m 1 april med ComHem med bredbandsanslutning utan kostnad för de boende.
Komplettering av belysning på garagens baksidor.
Installationen av solceller slutfördes.
För större säkerhet för våra boende låses nu föreningens ytterdörrar kl. 17,00.
OVK genomfördes.
Rust av föreningens gym påbörjades med hjälp av frivilliga.
Anticimex Trygghetspaket besiktning utfördes under hösten.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

Under 2021 kommer föreningens entrépartier att bytas ut och ett s. k. tagg-system installeras.

Byte hisskorgar i ytterligare 2 hissar.

Då 10 år gått sedan senaste energideklaration kommer en ny att göras under 2021 som dock försenats av Covid-19.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för år 2021 ingår 560 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 753 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Utvecklingen årsavgifter för brf Herrgårdshagen:

2009-01-01 Höjning 2,5 %
2010-01-01 Höjning 4 %
2011-01-01 Höjning 2,5 %
 Höjning elpris 1,50 kr/kWh till 1,65 kr
 Höjning garageavgift 300 kr till 400 kr
 Höjning parkeringsavgift 150 kr till 250 kr
2012-01-01 Ingen höjning
2013-01-01 Höjning 1 %
2014-01-01 Ingen höjning
2015-01-01 Ingen höjning
2016-01-01 Ingen höjning

2017-01-01 Ingen höjning
2018-01-01 Ingen höjning
2019-01-01 Ingen höjning
2020-01-01 Ingen höjning
2021-01-01 Ingen höjning

Medlemsinformation

Av föreningens 137 medlemslägenheter har under året 13 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	9 052	9 174	9 173	9 175	9 185
Rörelseresultat i tkr	2 329	-31	1 813	2 326	2 698
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 659	-741	796	692	910
Balansomslutning i tkr	78 123	75 127	73 135	73 187	73 075
Soliditet %	19	17	19	18	17
Årsavgift/kvm* i kr	753	753	753	753	753
Driftskostnad/kvm i kr	352	424	402	400	404
Räntekostnad/kvm i kr	62	66	95	152	167
Bankskuld/kvm i kr	5 739	5 615	5 391	5 447	5 508

*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	3 838 290	558 165	6 390 615	2 844 846	-741 068
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-741 068	741 068
Innevarande års avs/dis			155 757	-155 757	
Årets resultat					1 659 026
Belopp Vid årets slut	3 838 290	558 165	6 546 371	1 948 021	1 659 026

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 390 615
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	411 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-255 243</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 546 371

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 948 021
Årets resultat	<u>1 659 026</u>
Summa	3 607 047

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 607 047**

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	9 051 750	9 173 558
Summa rörelseintäkter		9 051 750	9 173 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 784 826	-4 657 511
Övriga externa kostnader	Not 4	-796 720	-758 849
Underhåll enligt plan	Not 5	-255 243	-1 985 286
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-228 190	-201 958
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 510 568	-1 441 094
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-147 561	-159 360
Summa rörelsekostnader		-6 723 108	-9 204 058
Rörelseresultat		2 328 642	-30 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		198	2 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 814	-713 364
Summa finansiella poster		-669 616	-710 568
Årets resultat		1 659 026	-741 068

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	70 269 714	68 048 483
Inventarier och installationer	Not 10	40 083	51 069
Pågående nyanläggningar	Not 11	42 938	3 937 095
Summa materiella anläggningstillgångar		70 352 735	72 036 648

Summa anläggningstillgångar

70 352 735 **72 036 648**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 129	41 443
Avräkningskonto HSB		5 301 770	2 016 539
Övriga kortfristiga fordringar		665 240	91 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	395 040	446 979
Summa kortfristiga fordringar		6 368 178	2 596 160

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		1 967	5 050
	Not 13	1 399 777	489 018
Summa kassa och bank		1 401 744	494 068

Summa omsättningstillgångar

7 769 922 **3 090 228**

Summa tillgångar

78 122 657 **75 126 876**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 838 290	3 838 290
Upplåtelseavgifter	558 165	558 165
Fond för yttre underhåll	6 546 371	6 390 615
Summa bundet eget kapital	10 942 826	10 787 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 948 021	2 844 846
Årets resultat	1 659 026	-741 068
Summa fritt eget kapital	3 607 047	2 103 777

Summa eget kapital

Not 14 **14 549 874** **12 890 847**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	29 970 992	41 614 416
Summa långfristiga skulder	29 970 992	41 614 416

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	31 748 516	18 767 843
Medlemmarnas inre fond	46 203	46 203
Leverantörsskulder	638 021	658 919
Aktuell skatteskuld	24 441	20 730
Övriga kortfristiga skulder	10 829	26 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 133 781	1 101 522
Summa kortfristiga skulder	33 601 791	20 621 613

Summa skulder

63 572 783 **62 236 029**

Summa eget kapital och skulder

78 122 657 **75 126 876**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 659 026	-741 068
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 510 568	1 441 094
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 169 594	700 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-486 787	-305 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-495	333 371
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 682 313	727 683
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	36 773	-5 485 609
Investeringar i maskiner/inventarier	-10 989	-7 386
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	147 561	159 360
Kassaflöde från investeringsverksamhet	173 345	-5 333 635
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 337 249	2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 337 249	2 400 000
Årets kassaflöde	4 192 907	-2 205 953
Likvida medel vid årets början	2 510 606	4 716 560
Likvida medel vid årets slut	6 703 513	2 510 607

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 concernredovisning (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 1,79 % 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 49 264 497 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 100 227	8 099 772
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-5 458	0
	Hysesintäkt lokaler	6 100	8 350
	Hysesintäkt garage och bilplatser	488 600	482 650
	Hysesintäkt övrigt	25 700	20 350
	Årsavgift el	402 360	524 886
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 960	29 454
	Övriga fakturerade kostnader	5 400	750
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 861	7 346
		9 051 750	9 173 558
Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-667 035	-1 019 044
	Sotning	0	-172 305
	El	-644 662	-756 235
	Uppvärmning	-575 893	-662 060
	Vatten	-372 593	-376 869
	Renhållning	-287 261	-268 192
	Bevakningskostnader	-44 076	-38 472
	TV, bredband, iptelefoni	-104 217	-153 772
	Serviceavtal	-12 824	-70 541
	Hissar serviceavtal & besiktning	-37 928	0
	Fastighetskötsel och lokalvård	-294 538	-545 653
	Försäkringar	-260 493	-240 315
	Fastighetsskatt	-207 939	-207 939
	Övriga driftkostnader	-275 369	-146 114
		-3 784 826	-4 657 511
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 950	-11 948
	Förvaltningskostnader	-400 457	-573 615
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 714	-26 251
	Föreningsverksamhet	-10 076	-15 000
	Kontorsutrustning och -material	-1 626	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-223 457	-86 935
	Konsulter	-62 105	0
	Förbrukningsinventarier	-13 534	0
	Medlemsavgifter HSB	-44 800	-45 100
		-796 720	-758 849

Not 5 Underhåll enligt plan		
Renovering bastu, 2020	-195 750	0
Staketbygge, 2020	-54 493	0
Byte av golvbrunn, 2020	-5 000	0
Beslagning av soprum, 2019	0	-73 750
Målningsarbeten, 2019	0	-672 210
Ny torktumlare, 2019	0	-40 813
Postboxar, 2019	0	-187 976
Underhållsspolning stammar, 2019	0	-392 493
Plåtarbeten, 2019	0	-223 510
Asfaltering, 2019	0	-394 534
	-255 243	-1 985 286
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-164 500	-150 947
Vicevärdsarvode	0	-3 000
Övriga arvoden	-5 456	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-47 734	-45 011
Utbildning	-7 500	0
	-228 190	-201 958
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 449 139	-1 416 838
Markanläggningar	-39 453	-3 288
Inventarier	-21 976	-20 968
Summa avskrivningar	-1 510 568	-1 441 094
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering gamla hissar	-147 561	-159 360
	-147 561	-159 360

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 160 448	76 533 046			
	Årets investering: Solceller 2020	2 975 194	0			
	Årets försäljning, utrangering hissar	-242 900	-245 100			
	Årets investering: Hissar 2019 och 2020	882 190	872 502			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 958 900	3 958 900			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 578 137	0			
	Årets investering markanläggning: Asfaltering 2019	0	1 578 137			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 311 969	82 697 485			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-14 645 713	-13 314 615			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	95 339	85 740			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 449 139	-1 416 838			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 288	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-39 453	-3 288			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 042 254	-14 649 001			
	Utgående bokfört värde	70 269 714	68 048 484			
	Bokförda värden byggnader	64 775 418	62 514 735			
	Bokförda värden mark	3 958 900	3 958 900			
	Bokförda värden markanläggningar	1 535 396	1 574 849			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1984	55 000 000	13 400 000	68 400 000	68 400 000
	Lokaler		1 049 000	880 000	1 929 000	1 929 000
			56 049 000	14 280 000	70 329 000	70 329 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	323 316	315 930
	Årets investeringar	10 989	7 386
	Utgående anskaffningsvärden	334 305	323 316
	Ingående avskrivningar	-272 247	-251 279
	Årets avskrivningar	-21 976	-20 968
	Utgående avskrivningar	-294 222	-272 247
	Utgående bokfört värde	40 083	51 069

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	3 937 095	902 125
Årets Investering	0	3 034 970
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 894 157	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	42 938	3 937 095

Pågående nyanläggningar 42 938 kr avser kostnader för inledande arbeten för hissbyten 2021.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	278 076	247 059
Förutbetalt HSB avtal	20 409	19 949
Förutbetalt övriga avtal	30 156	35 502
Förutbetalt Telenor	51 825	52 506
Förutbetalt bredband	13 514	38 766
Förutbetalt Telia	1 060	52 786
	0	411
	395 040	446 979

Not 13 Bank		
Handelsbanken checkkonto	1 399 777	489 018
	1 399 777	489 018

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 838 290	558 165	6 390 615	2 844 846	-741 068
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-741 068	741 068
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			411 000	-411 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-255 243	255 243	
Årets Resultat					1 659 026
Belopp vid årets utgång	3 838 290	558 165	6 546 371	1 948 021	1 659 026

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,85%	2022-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek		0,99%	2023-01-30	8 304 089	83 668
Stadshypotek		1,05%	2021-04-30	7 925 000	0
Stadshypotek		1,03%	2021-06-01	5 614 500	0
Stadshypotek		1,17%	2021-12-01	5 724 348	3
Stadshypotek		0,45%	2021-12-01	11 801 000	0
Stadshypotek		1,35%	2023-04-30	10 100 571	300 000
Stadshypotek		1,12%	2022-04-30	9 250 000	300 000
				61 719 508	683 671

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	29 970 992
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 734 684
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	58 301 153

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	70 171 000	70 171 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	70 171 000	70 171 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	46 203	46 203
	46 203	46 203

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	24 441	20 730
	24 441	20 730

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	10 829	26 396
	10 829	26 396

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	81 000	88 000
Upplupen el	97 376	91 288
Upplupna sociala avgifter	25 450	27 650
Upplupen värme	68 048	81 967
Upplupna räntekostnader	62 324	74 866
Upplupen revision	13 700	12 000
Upplupen snöröjning	0	8 499
Övriga upplupna kostnader	113 232	33 217
Förutbetalda årsavgifter och hyror	672 651	684 035
	1 133 781	1 101 522

___ / ___ 2021

.....
Anneli Åberg

.....
Gunilla Dahlstedt

.....
Håkan Jansson

.....
Johan Eriksson

.....
Magnus Westberg

.....
Maria Helgeson

.....
Mats Tegnér

.....
Rune Forslund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Bo Sundström
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Herrgårdshagen i Gävle, org.nr. 716413-4863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herrgårdshagen i Gävle 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 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 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.

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 Herrgårdshagen i Gävle 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sundström
Av föreningen vald revisor