

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Björktrasten med säte i Östersund (org.nr 793200-0719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Björktrasten 5, byggd år 1950-1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
144	lägenheter (bostadsrätt)	8 428
1	lägenheter (hyresrätt)	64
1	lokaler (bostadsrätt)	759
9	lokaler (hyresrätt)	796
9	garage	
85	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Brf Björktrastens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På grund av covid-19-pandemin genomfördes stämman via poströstning, i enlighet med de rekommendationer som HSB givit samtliga bostadsrättsföreningar. Stämman genomfördes med 21 inkomna poströster och 3 närvarande medlemmar på plats i Hjärt- och lungsjukas lokal på Allégatan 45.

På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman beslutade bifall på en motion om att teckna gemensamhetsel för föreningen och att ge styrelsen i uppdrag att se över möjligheterna.

Stämman beslutade avslag på en motion om att införa välkomstinformation till nyinflyttade. Motiveringen var att en sådan information redan delas ut.



Ingen extrastämma hölls under år 2020, eftersom det inte inkommit något ärende som krävde hantering genom extrastämma.

Föreningen hade vid årets slut 146 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Under året har brf Björktrasten delat ut två informationsblad till samtliga hushåll. Informationsblad med datum 2020-06-16 har delats ut, som brukligt varje år, i anslutning till att föreningens årsstämma har genomförts.

Informationsblad med datum 2020-11-19 har delats ut med anledning av styrelsens budgetarbete och att det i år inte hölls något informationsmöte under hösten, på grund av de nationella rekommendationerna om fysisk distansering under covid-19-pandemin.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Gunnar Björk	ordförande
Maud Johansson	vice ordförande
Linda Henriksson	sekreterare
Annika Jonsson	ledamot
Robert Datmo	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jonathan Hellström	styrelsesuppleant
Willy Runzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maud Johansson och Robert Datmo samt suppleant Jonathan Hellström. Ordförande väljs på ett år, vilket innebär att även Lars Gunnar Björk står i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Gunnar Björk, Maud Johansson, Linda Henriksson och Agneta Larsson två i förening.

Revisor har varit Ulf Sandberg med Anita Werner som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ingegerd Lundemo. Posten som suppleant i valberedningen har varit vakant.

Revisor har varit Ulf Sandberg med Anita Werner som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Qi-gonggrupp under våren, men ställdes sedan in för att inte riskera smittspridning på grund av covid-19-pandemin.

Ingen studieverksamhet har förekommit.

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

*ll*

## 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. 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: 278.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes nr 1 2020-04-27 och nr 2 2020-09-08.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Slutfört ombyggnationen av 2 st lokaler till 2 st bostadsrättslägenheter. Slutfört låsbytet som genomförts inom hela föreningen.
2017	Slutfört byte av belysning i trapphus, källare och exteriört. Påbörjat stängning av dagvattenbrunnar samt ny ledningsdragning med anslutning till kommunalt avloppssystem.
2018	Slutfört stängning av dagvattenbrunnar samt ny ledningsdragning med anslutning till kommunalt avloppssystem.
2019	Startat upphandlingen av övervakningskameror till samtliga av våra källargångar inom föreningen samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018). Slutfört bytet av samtliga garageportar inom föreningen (9 st).
2020	Genomfört installationen av övervakningskameror i samtliga av våra källargångar inom föreningen samt i miljöhuset (stämmobeslut 2018).

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2025	Byte av fönster i lägenheter, trapphus och lokaler. Tilläggsputs samt ommålning av exteriöra ytor. Ommålning av trapphus mm.

Föreningen har påbörjat med större investering av Fönsterbyten som beräknas kosta ca 12 mkr och vara klar 2021. Finansiering sker delvis med egna medel och delvis nyupplåning. Avtal med leverantör har ingåtts och lån om 7,5 mkr har utbetalats i mars 2021.

*ler*

## Förväntad framtida utveckling

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

Ingen höjning av avgift för garageplatser och parkeringsplatser, och inte heller någon avsättning till inre fond, under år 2020.

Från 2020-10-01 höjdes hyreslägenhet med 2 % och lokaler med 2 %.

I budget för 2021 ingår 390 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 696 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Motivering till avgiftshöjning: De främsta skälen för avgiftshöjningen är generell prisökning på befintliga avtal samt avsättning till framtida underhåll.

## Medlemsinformation

Av föreningens 144 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

### Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2022-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Lars Gunnar Björk, Maud Johansson, Linda Henriksson, Annika Jonsson och Robert Datmo.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 122	7 026	6 859	6 749	6 613
Rörelseresultat i tkr	789	418	790	104	590
Resultat efter finansiella poster i tkr	299	-78	320	-405	-81
Balansomslutning i tkr	47 562	47 666	47 723	48 890	49 174
Soliditet %	20,1	19,5	19,6	18,5	19,2
Årsavgift/kvm* i kr	710	696	694	683	669
Driftskostnad/kvm i kr	388	433	387	425	422
Räntekostnad/kvm i kr	49	50	48	51	68
Bankskuld/kvm i kr	3 600	3 646	3 760	3 808	3 855

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan för bostäder. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten. Vissa nyckeltal 2020 och 2019 har omräknats pga annan yta. Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.



## Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 912	5 647 908	4 951 225	-1 483 530	-77 521
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-77 521	77 521
Innevarande års avs/dis			137 443	-137 443	
Årets resultat					298 521
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>244 912</b>	<b>5 647 908</b>	<b>5 088 668</b>	<b>-1 698 494</b>	<b>298 521</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 951 225
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	278 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-140 557</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>5 088 668</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 698 494
Årets resultat	<u>298 521</u>
Summa	-1 399 973

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 399 973</b>
--------------------------------	-------------------

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

*m*



<b>RESULTATRÄKNING</b>		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 121 963	7 025 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>10 800</u>	<u>299</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 132 763</b>	<b>7 026 265</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 895 881	-4 346 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 015	-785 632
Underhåll enligt plan	Not 6	-140 557	-6 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 193	-95 069
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-1 529 508</u>	<u>-1 375 333</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 344 154</b>	<b>-6 608 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>788 609</b>	<b>417 690</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		680	2 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-490 768</u>	<u>-498 148</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-490 088</b>	<b>-495 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>298 521</b>	<b>-77 521</b>

u

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

Byggnader och mark	Not 9	41 162 065	42 552 542
Inventarier och installationer	Not 10	695 153	0
Pågående nyanläggningar	Not 11, 20	9 350	61 714
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>41 866 567</u>	<u>42 614 255</u>

**Summa anläggningstillgångar**41 866 56742 614 255**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 753
Avräkningskonto HSB		5 179 136	4 433 533
Aktuell skattefordran	Not 12	0	6 453
Övriga kortfristiga fordringar		61 453	30 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>454 446</u>	<u>576 098</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 695 035	5 051 386

**Summa omsättningstillgångar**5 695 0355 051 386**Summa tillgångar**47 561 60247 665 642

lh

**Balansräkning** 2020-12-31      2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	244 912	244 912
Upplåtelseavgifter	5 647 908	5 647 908
Fond för yttre underhåll	5 088 668	4 951 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 981 488</b>	<b>10 844 045</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-1 698 494	-1 483 530
Årets resultat	298 521	-77 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 399 973</b>	<b>-1 561 051</b>

**Summa eget kapital**Not 14 **9 581 515** **9 282 994****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 014 932	26 780 488
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 014 932</b>	<b>26 780 488</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		10 150 784	9 854 524
Medlemmarnas inre fond	Not 16	164 305	172 324
Leverantörsskulder		796 213	576 538
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 035	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 435	9 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	843 383	989 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 965 155</b>	<b>11 602 160</b>

**Summa skulder****37 980 087** **38 382 648****Summa eget kapital och skulder****47 561 602** **47 665 642***er*





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	298 521	-77 521
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 529 508	1 375 333
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 828 029</u>	<u>1 297 812</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	101 954	46 011
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 735	489 143
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 996 719</u>	<u>1 832 966</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-781 820	-392 134
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-781 820</u>	<u>-392 134</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-469 296	-469 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-469 296</u>	<u>-469 296</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>745 603</b>	<b>971 537</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 433 533</b>	<b>3 461 997</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 179 136</b>	<b>4 433 533</b>

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

*lu*

## 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 2,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 5-40 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 15 333 576 kr.

*ll*

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 983 296	5 866 044
	Årsavgifter lokaler	281 100	275 580
	Hysesintäkt bostäder	39 404	47 577
	Hysesintäkt lokaler	341 735	296 199
	Hysesintäkt garage och bilplatser	227 236	230 391
	Hysesintäkt övrigt	3 860	38 062
	Hysesrabatter	-12 203	0
	Årsavgift värme	14 547	23 268
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	216 004	216 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 194	31 528
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	790	1 317
		<b>7 121 963</b>	<b>7 025 966</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	9 923
	Bidrag	0	-9 624
	Återbäring försäkring	10 800	0
		<b>10 800</b>	<b>299</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-828 030	-1 118 710
	El	-212 642	-233 242
	Uppvärmning	-984 564	-1 101 942
	Vatten	-302 300	-272 102
	Renhållning	-181 699	-180 381
	TV, bredband, iptelefoni	-105 753	-103 222
	Obligatoriska besiktningar	-5 880	-5 880
	Serviceavtal	-36 869	-61 388
	Hissar serviceavtal & besiktning	-78 152	-37 406
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-667 413	-700 119
	Försäkringar	-141 837	-136 379
	Fastighetsskatt	-269 996	-262 508
	Övriga driftskostnader	-80 746	-132 761
		<b>-3 895 881</b>	<b>-4 346 040</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-25 331	-12 445
	Förvaltningskostnader	-362 420	-386 682
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 505	-30 876
	Kontorsutrustning och -material	-6 280	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-223 204	-215 680
	Konsulter	-9 775	-89 371
	Medlemsavgifter HSB	-47 500	-47 500
	Kundförluster m m	0	-3 078
		<b>-699 015</b>	<b>-785 632</b>

*ll*



HSB - HSB Bostads AB

<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll bostäder	-68 340	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-6 500
Underhåll mark och utemiljö	-72 217	0
	<u>-140 557</u>	<u>-6 500</u>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 000	-74 350
Övriga arvoden	-9 350	0
Revisionsarvode	-3 250	-3 250
Sociala avgifter	-12 593	-15 519
Utbildning	0	-1 950
	<u>-79 193</u>	<u>-95 069</u>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-1 337 552	-1 322 408
Markanläggningar	-52 925	-52 925
Inventarier	-139 031	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-1 529 508</u>	<u>-1 375 333</u>

*u*

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 345 293	57 014 873			
	Årets investering byggnader	0	330 420			
	Ingående anskaffningsvärde mark	168 800	168 800			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 662 526	2 662 526			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 176 619</b>	<b>60 176 619</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-17 016 817	-15 694 409			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 337 552	-1 322 408			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-607 260	-554 335			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-52 925	-52 925			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 014 555</b>	<b>-17 624 077</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 162 065</b>	<b>42 552 542</b>			
	Bokförda värden byggnader	38 990 924	40 328 476			
	Bokförda värden mark	168 800	168 800			
	Bokförda värden markanläggningar	2 002 340	2 055 266			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Björktrasten 5				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1971	66 000 000	22 000 000	88 000 000	88 000 000
	Lokaler	1971	3 257 000	3 165 000	6 422 000	6 422 000
			<b>69 257 000</b>	<b>25 165 000</b>	<b>94 422 000</b>	<b>94 422 000</b>
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 10	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Årets investeringar kameraövervakning	834 184	0			
	Utgående anskaffningsvärden	834 184	0			
	Årets avskrivningar	-139 031	0			
	Utgående avskrivningar	-139 031	0			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>695 153</b>	<b>0</b>			
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	61 714	0			
	Årets Investering	781 820	61 714			
	Omklassificering till Inventarier och Installationer	-834 184	0			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>9 350</b>	<b>61 714</b>			
	Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och beräknas vara klart 2021.					
Not 12	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran	0	6 453			
		<b>0</b>	<b>6 453</b>			
Not 13	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring	148 330	141 837			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	81 160	77 272			
	Förutbetald administration	74 502	206 732			
	Förutbetald fastighetskötsel	150 454	150 257			
		<b>454 446</b>	<b>576 098</b>			

<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	244 912	5 647 908	4 951 225	-1 483 530	-77 521
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-77 521	77 521
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			278 000	-278 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-140 557	140 557	
Årets Resultat					298 521
Belopp vid årets utgång	<b>244 912</b>	<b>5 647 908</b>	<b>5 088 668</b>	<b>-1 698 494</b>	<b>298 521</b>

  

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>	
Stadshypotek	1,19%	2021-10-30	9 791 488	110 000	
Stadshypotek	1,46%	2022-12-01	10 664 000	100 000	
Stadshypotek	1,64%	2024-01-30	6 325 000	100 000	
Stadshypotek	0,99%	2023-01-30	9 385 228	159 296	
			<b>36 165 716</b>	<b>469 296</b>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>26 014 932</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 877 184
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					33 819 236
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning			39 956 000		39 956 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>39 956 000</b>		<b>39 956 000</b>

  

<b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b>			
Ingående värde		172 324	174 821
Uttag		-8 019	-2 498
		<b>164 305</b>	<b>172 324</b>

  

<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>			
Årets beräknade skatteskuld		1 035	0
		<b>1 035</b>	<b>0</b>

  

<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		9 435	9 065
		<b>9 435</b>	<b>9 065</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader projekt kameraövervakning	0	5 913
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 794	69 021
Upplupna räntekostnader	55 459	60 695
Upplupen revision	12 600	12 282
Upplupna markarbeten	9 820	271 907
Upplupna reparationskostnader	38 654	38 064
Förutbetalda årsavgifter och hyror	580 056	531 827
	<b>843 383</b>	<b>989 709</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Fönsterbyte har beslutats ske under 2021 och avtal har ingåtts med leverantör.

Östersund 12/5 2021

Agneta Larsson

Annika Jonsson

Lars-Gunnar Björk

Linda Henriksson

Maud Johansson

Robert Michael Datmo

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-21

Ulf Sandberg

Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björktrasten i Östersund, org.nr. 793200-0719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björktrasten i Östersund 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Björktrasten i Östersund 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Östersund den 21/5 2021

  
.....**Eeva-Riitta Salminen**.....



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Ulf Sandberg

Av föreningen vald revisor