



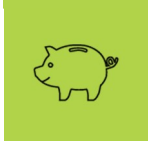
STYRELSEN FÖR HSB Brf Konstapeln i Östersund

Org. nr: 793200-2046

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 266 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Styrelsen har under flera år sparat för att genomföra åtgärder utan att ta lån.

	Investeringsbehov 8709 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

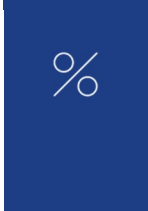
Styrelsens kommentarer

Föreningen har under de kommande åren inplanerat nödvändiga investeringar.

	Skuldsättning 767 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Styrelsen jobbar aktivt med att minimera kostnader för lån.

	Räntekänslighet 1,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningens lån är fördelade på olika förfalldatum och är för att minska räntekänsligheten.

	Energikostnad 142 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Genom aktiva åtgärder har energikostnaderna sänkts.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

HSB brf Konstapel'n äger sin mark därför svar NEJ

	Årsavgift 626 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Genom en jämn ökning av avgifter och hyror täcks kostnadshöjningar varje år samt samtidigt ett visst sparande för framtida åtgärder.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Konstapeln i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-2046) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Krutvakten 3 och Körfältet 10, byggd år 1972 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
226	lägenheter (bostadsrätt)	16740
50	förråd (hyresrätt)	159
155	garage	
76	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 48 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Med anledning av covid-19 så har stämman hållits med poströstning.

Insända motioner kommer att tas upp på kommande stämma.

Föreningen hade vid årets slut 227 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anders Faxbrink	ordförande
Christer Borg	vice ordförande
Irène Nässén	ledamot
Gun Lind	sekreterare
Joel Pettersson	ledamot, webbansvarig
Elisabeth Hamrén	ledamot, studieorganisatör
Hillevi Lithander	ledamot, miljöansvarig
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Anders Faxbrink, Christer Borg och Hillevi Lithander.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Faxbrink, Christer Borg, Gun Lind och Irène Nässén två i förening.

Revisor har varit Margaretha Andersson med Marina Magnusson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Nils-Olof Lysén och Benny Hoffman

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Bidrag till gymkort med 500 kronor per helår, bidrag till kursverksamhet/cirklar med 300 kronor per cirkel.

Studieverksamhet

Elisabeth Hamrén studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Utbud hos ABF samt efter överenskommelse.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anders Faxbrink	ordförande
Christer Borg	vice ordförande
Irène Nässén	sekreterare
Gun Lind	sekreterare
Joel Pettersson	ledamot, webbansvarig
Elisabeth Hamrén	ledamot, studieorganisatör
Hillevi Lithander	ledamot, miljöansvarig
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Anders Faxbrink, Christer Borg och Hillevi Lithander.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Faxbrink, Christer Borg, Gun Lind och Irène Nässén två i förening.

Revisor har varit Margaretha Andersson med Marina Magnusson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Nils-Olof Lysén och Pär Hägglund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Bidrag till gymkort med 500 kronor per helår, bidrag till kursverksamhet/cirklar med 300 kronor per cirkel.

Studieverksamhet

Elisabeth Hamrén studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Utbud hos ABF samt efter överenskommelse.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. 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: 577 000 kronor och följer fastställd underhållsplan. -

Den inre fastighetsbesiktningen utfördes 2020-05-20 och den yttre besiktningen 2020-08-30.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Relining avloppsstammar jämna husnummer. Takbesiktning. Ny golvbeläggning i miljöhusen. Byte av garageportar.
2017	Rensning av kanaler till köksfläktar. Byte av panel i källarnedgångar där behov finns.
2018	Byte till närvarobelysning i källare. Målning av vissa källargolv. Lagning av husfasader.
2019	OVK-besiktning. Målning av källarnedgångar. Målning av bröstningar och balkongfronter samt miljöhusen. Utbyggnad av nya motorvärmplatser. Förbättring av belysning mellan garagen. Påbörjat fågelsäkring på fasaderna. Bytt dörrar till miljöhusen. Bytt cirkulationspumpar i undercentraler.
2020	Byte av värmekulvert mellan husen. Elbilsplatser installerade. Byte av ledstänger till trä i trapphusen. Asfaltering framför entreer. Målning av källargångar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av lägenhetsdörrar. I samband med det kommer även lås att bytas.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 674 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 639 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Kostnadsökningar på vatten, renhållning, el och fastighetsförsäkring samt uppräkningsavtal.

Covid-19

Styrelsens arbete har p.g.a covid-19 försvårats då mycket av arbetet har fått ske via digitala möten. De personliga kontakterna har reducerats.

Medlemsinformation

Av föreningens 226 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 294.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	11 820	11 556	11 294	11 052	10 880
Rörelseresultat i tkr	2 685	1 764	2 544	2 784	2 798
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 576	1 636	2 360	2 553	2 517
Balansomslutning i tkr	40 573	38 677	37 667	36 110	34 160
Soliditet %	60,0	56,1	53,4	49,2	44,5
Årsavgift/kvm* i kr	626	613	598	587	575
Driftskostnad/kvm i kr	387	370	359	396	360
Räntekostnad/kvm i kr	10	11	13	15	17
Bankskuld/kvm i kr	767	812	854	898	938

*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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 642 100	6 070 391	12 417 062	1 635 668
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 635 668	-1 635 668
Innevarande års avs/disps		-74 229	74 229	
Årets resultat				2 575 788
Belopp Vid årets slut	1 642 100	5 996 162	14 126 958	2 575 788

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 070 391
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	577 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-651 229</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 996 162

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	14 126 958
Årets resultat	<u>2 575 788</u>
Summa	16 702 746

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	16 702 746
--------------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 820 210	11 555 535
Summa rörelseintäkter		11 820 210	11 555 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 531 921	-6 255 266
Övriga externa kostnader	Not 4	-641 397	-641 019
Underhåll enligt plan	Not 5	-651 229	-1 612 059
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-175 007	-191 692
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 122 877	-1 091 166
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-12 486	0
Summa rörelsekostnader		-9 134 916	-9 791 201
Rörelseresultat		2 685 294	1 764 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		60 555	57 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 061	-185 869
Summa finansiella poster		-109 506	-128 666
Årets resultat		2 575 788	1 635 668

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	29 397 758	26 804 210
Inventarier och installationer	Not 10	199 812	239 775
Pågående nyanläggningar	Not 11	33 009	46 775
Summa materiella anläggningstillgångar		29 630 579	27 090 760

Summa anläggningstillgångar

29 630 579 **27 090 760**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		159	6 232
Kundfordringar		15 006	4 800
Avräkningskonto HSB		3 077 872	1 698 267
Övriga kortfristiga fordringar		69 012	93 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	399 252	574 218
Summa kortfristiga fordringar		3 561 301	2 376 965

Bank

Not 13 **7 381 526** **9 321 932**

Summa kassa och bank

7 381 526 **9 321 932**

Summa omsättningstillgångar

10 942 828 **11 698 897**

Summa tillgångar

40 573 406 **38 789 657**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 642 100	1 642 100
Fond för yttre underhåll		5 996 162	6 070 391
Summa bundet eget kapital		7 638 262	7 712 491

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		14 126 958	12 417 062
Årets resultat		2 575 788	1 635 668
Summa fritt eget kapital		16 702 746	14 052 729

Summa eget kapital

Not 14 **24 341 008** **21 765 220**

Avsättningar

180 520 185 520

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 568 720	8 843 188
Summa långfristiga skulder		6 568 720	8 843 188

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 387 468	4 873 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	643 280	672 834
Leverantörsskulder		1 098 499	810 019
Aktuell skatteskuld	Not 17	47 133	32 631
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	25 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 306 779	1 581 652
Summa kortfristiga skulder		9 483 159	7 995 729

Summa skulder

16 051 879 **16 838 917**

Summa eget kapital och skulder

40 573 406 **38 789 657**

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 2,5% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 471 392	10 266 408
	Hysesintäkt lokaler	14 220	13 028
	Hysesintäkt garage och bilplatser	770 697	697 857
	Hysesintäkt övrigt	20 823	24 732
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	474 600	474 594
	Övriga intäkter i verksamheten	0	10 066
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 312	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 712	27 555
	Övriga fakturerade kostnader	1 000	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 454	41 295
		11 820 210	11 555 535
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-660 863	-474 916
	El	-289 474	-331 958
	Uppvärmning	-1 612 629	-1 786 487
	Vatten	-492 818	-433 350
	Renhållning	-290 280	-271 025
	TV, bredband, iptelefoni	-423 405	-423 818
	Obligatoriska besiktningar	-162 675	-24 363
	Serviceavtal	-67 328	-36 159
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 906 624	-1 815 022
	Försäkringar	-196 826	-184 821
	Fastighetsskatt	-373 074	-361 322
	Övriga driftskostnader	-55 925	-112 025
		-6 531 921	-6 255 266
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 845	-18 205
	Förvaltningskostnader	-509 861	-522 980
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 120	-22 134
	Föreningsverksamhet	-1 951	-2 311
	Kontorsutrustning och -material	-8 863	0
	Konsulter	0	-3 120
	Förbrukningsinventarier	-2 705	0
	Medlemsavgifter HSB	-71 500	-71 500
	Arrende, hyra, leasing	-4 152	-2 584
	Kundförluster m m	-2 400	1 815
		-641 397	-641 019
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunnar	-37 635	0
	Utbyte dörrar	-36 350	-16 758
	Byte armaturer 2019	0	-106 689
	Utbyte tvättmaskin	-70 654	-57 059
	Byte handledare trapphus samt målning räcken (OVK 2019)	-422 870	-180 038
	Utbyte expansionskärl i UC(Byte tvillingpumpar 2019)	-35 727	-246 626
	Målning källargolv (Målning 2019)	-47 993	-1 004 889
		-651 229	-1 612 059



Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-91 900	-75 660
Övriga arvoden	-51 200	-74 800
Revisionsarvode	-9 000	-6 500
Sociala avgifter	-22 907	-27 182
Utbildning	0	-7 550
	<u>-175 007</u>	<u>-191 692</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-996 908	-996 950
Markanläggningar	-86 006	-54 253
Inventarier	-39 962	-39 962
Summa avskrivningar	<u>-1 122 877</u>	<u>-1 091 166</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Utrangering kulvert	-12 486	0
	<u>-12 486</u>	<u>0</u>

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 818 548	39 818 548
Omklassificering	0	0
Årets utrangering kulvert	-243 900	0
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	778 000	778 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	739 885	503 060
Årets investering kulvertbyte	3 386 104	
Årets investering laddningsplatser	302 844	236 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 781 481	41 336 433

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 327 052	-13 330 102
Årets utrangering kulvert	231 414	0
Årets avskrivningar byggnader	-996 908	-996 950
Ingående avskrivningar markanläggningar	-205 171	-150 918
Årets avskrivningar markanläggningar	-86 006	-54 253
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 383 723	-14 532 223

Utgående bokfört värde

29 397 758 26 804 210

Bokförda värden byggnader	24 482 102	25 491 496
Bokförda värden mark	778 000	778 000
Bokförda värden markanläggningar	4 137 656	534 714

Fastighetsbeteckning: Krutvakten 3 och Körfältet 10 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	108 000 000	40 000 000	148 000 000	148 000 000
Lokaler	1972	2 301 000	2 711 000	5 012 000	5 012 000
		110 301 000	42 711 000	153 012 000	153 012 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	410 874	410 874
Utgående anskaffningsvärden	410 874	410 874
Ingående avskrivningar	-171 099	-131 137
Årets avskrivningar	-39 962	-39 962
Utgående avskrivningar	-211 062	-171 099
Utgående bokfört värde	199 812	239 775

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem-tio år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar avser projektering kulvertbyte	46 775	0
Årets Investering kulvertbyte	3 339 329	46 775
Årets investering projektering dörrbyte	33 009	
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 386 104	0
Utgående värde pågående nyanläggningar avser projektering dörrbyte.	33 009	46 775

Pågående nyanläggningar avser projektering av byte av lägenhetsdörrar och planeras vara klart under 2021. Till en total kostnad av ca 3 miljoner.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	214 762	187 828
Förutbetald kabel-TV och bredband	77 269	76 812
Förutbetald administration	107 221	281 984
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	27 594
	399 252	574 218

Not 13 Bank		
Collector bank	7 381 526	9 321 932
	7 381 526	9 321 932

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 642 100	6 070 391	12 417 062	1 635 668
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 635 668	-1 635 668
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		577 000	-577 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-651 229	651 229	
Årets Resultat				2 575 788
Belopp vid årets utgång	1 642 100	5 996 162	14 126 958	2 575 788

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,30%	2023-06-30	4 113 000	434 000
Stadshypotek		1,25%	2021-07-30	2 467 464	90 000
Stadshypotek		1,27%	2021-12-01	3 370 000	120 000
Swedbank		0,91%	2024-09-11	3 005 924	116 000
				12 956 388	760 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 568 720
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 156 388

Föreningen har två 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	21 347 300	21 347 300
Summa ställda säkerheter	21 347 300	21 347 300

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	672 834	783 813
Uttag	-29 553	-110 979
	643 280	672 834

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	47 133	32 631
	47 133	32 631

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	16 400
Arbetsgivaravgifter	0	8 035
Övriga kortfristiga skulder	0	1 158
	0	25 593

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	218 092	238 112
Upplupna räntekostnader	17 204	18 512
Upplupen revision	18 800	18 205
Upplupen fastighetsförvaltning	78 853	83 371
Förutbetalda årsavgifter och hyror	956 115	958 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 715	264 835
	1 306 779	1 581 652

___/___ 2021

.....
Anders Faxbrink

.....
Christer Borg

.....
Elisabeth Hamrén

.....
Gun Monika Lind

.....
Hillevi Lithander

.....
Ingrid Wikström

.....
Iren Nässén

.....
Joel Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Konstapel:n i Östersund, org.nr. 793200-2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Konstapel:n i Östersund för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Konstapel:n i Östersund 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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 / 2021

.....
Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor