

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Konstapeln i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-2046) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 | lokaler (hyresrätt) | 159 |
| 155 | garage | |
| 76 | bilplatser | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 190509. På stämman deltog 47 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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 |
| Iréne Nässén | 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 är Iréne Nässén, Elisabeth Hamrén och Joel Pettersson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Faxbrink, Christer Borg, Iréne Nässén och Hillevi Lithander två i förening.

Revisor har varit Margareta 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, en gång per år, bidrag till kursverksamhet/cirklar med 300 kronor per cirkel. Gemensam fest hölls för föreningen 19 oktober.

Studieverksamhet

Elisabeth Hamrén studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: ABF.s utbud 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: 520 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning utfördes 190513 och 19-09-16.

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

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|---|
| 2015 | Relining avloppsstammar ojämna husnummer. Byte av lekutrustning på gårdarna. Byte av torkskåp. Byte till plåtfasader på garagen. |
| 2016 | Relining avloppsstammar jämna husnummer. Takbesiktning. Ny golvbeläggning i miljöhusen. Byte av garageportar. |
| 2017 | Rensning av kanaler till spisfläktar. Byte av panel i källarnedgångar där behov fanns. |
| 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. |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|--|
| 2020 | Byte av värmekulvertar mellan husen. Utredning pågår omkring installation av elbilsaddning. Fortsatt målning av källargolv. Byte av ledstänger till trä. |

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2,5%.

I budget för 2020 ingår 577 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 626 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Kostnadsökningar på vatten, renhållning och el samt uppräknig av serviceavtal.

Medlemsinformation

Av föreningens 226 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 295.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 11 556 | 11 294 | 11 052 | 10 880 | 10 661 |
| Rörelseresultat i tkr | 1 764 | 2 544 | 2 784 | 2 798 | 3 520 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 1 636 | 2 360 | 2 553 | 2 517 | 3 204 |
| Balansomslutning i tkr | 38 677 | 37 667 | 36 110 | 34 160 | 32 122 |
| Soliditet % | 56,1 | 53,4 | 49,2 | 44,5 | 39,5 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 613 | 598 | 587 | 575 | 563 |
| Driftskostnad/kvm i kr | 370 | 359 | 396 | 360 | 344 |
| Räntekostnad/kvm i kr | 11 | 13 | 15 | 17 | 19 |
| Bankskuld/kvm i kr | 812 | 854 | 898 | 938 | 975 |

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

| | Insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 642 100 | 7 162 449 | 8 965 309 | 2 359 695 |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut | | | 2 359 695 | -2 359 695 |
| Innevarande års avs/dis | | -1 092 058 | 1 092 058 | |
| Årets resultat | | | | 1 635 668 |
| Belopp Vid årets slut | 1 642 100 | 6 070 390 | 12 417 062 | 1 635 668 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|-------------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 7 162 449 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 520 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | <u>-1 612 059</u> |
| Fondbehållning vid årets slut: | 6 070 390 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 12 417 062 |
| Årets resultat | <u>1 635 668</u> |
| Summa | 14 052 729 |

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 14 052 729

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 11 555 535 | 11 293 986 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 9 980 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 555 535 | 11 303 966 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -6 255 266 | -6 059 095 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -641 019 | -624 680 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | -1 612 059 | -798 248 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -191 692 | -194 171 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 091 166 | -1 083 393 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 791 201 | -8 759 587 |

Rörelseresultat**1 764 334** **2 544 379****Finansiella poster**

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 57 203 | 36 454 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -185 869 | -221 138 |
| Summa finansiella poster | | -128 666 | -184 684 |

Årets resultat**1 635 668** **2 359 695**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 26 804 210 | 27 618 588 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 46 775 | 0 |
| Inventarier och installationer | Not 11 | 239 775 | 279 737 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>27 090 760</u> | <u>27 898 325</u> |

Summa anläggningstillgångar27 090 76027 898 325**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 6 232 | 396 |
| Kundfordringar | | 4 800 | 10 608 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 698 267 | 2 404 151 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 93 448 | 51 933 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 574 218 | 536 056 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>2 376 965</u> | <u>3 003 144</u> |

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank | Not 13 | 9 321 932 | 6 765 569 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>9 321 932</u> | <u>6 765 569</u> |

Summa omsättningstillgångar11 698 8979 768 713**Summa tillgångar**38 789 65737 667 038

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 1 642 100 | 1 642 100 |
| Fond för yttre underhåll | 6 070 391 | 7 162 449 |
| Summa bundet eget kapital | 7 712 491 | 8 804 549 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 12 417 062 | 8 965 309 |
| Årets resultat | 1 635 668 | 2 359 695 |
| Summa fritt eget kapital | 14 052 730 | 11 325 004 |

Summa eget kapitalNot 14 **21 765 220** **20 129 553**

Avsättningar

185 520 214 420

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 8 843 188 | 10 594 464 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 843 188 | 10 594 464 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 4 873 000 | 3 840 924 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 672 834 | 783 813 |
| Leverantörsskulder | | 810 019 | 613 802 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 32 631 | 12 801 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 25 593 | 24 274 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 581 652 | 1 452 988 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 995 729 | 6 728 602 |

Summa skulder**16 838 917** **17 323 066****Summa eget kapital och skulder****38 789 657** **37 667 038**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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.



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 10 266 408 | 10 015 644 |
| | Hysesintäkt lokaler | 13 028 | 13 340 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 697 857 | 696 057 |
| | Hysesintäkt övrigt | 24 732 | 23 076 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 474 594 | 474 600 |
| | Övriga intäkter i verksamheten | 10 066 | 0 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 27 555 | 28 856 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 41 295 | 42 413 |
| | | 11 555 535 | 11 293 986 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Företagsstöd | 0 | 9 980 |
| | | 0 | 9 980 |
| Not 4 | Driftkostnader | | |
| | Reparationer | -474 916 | -330 426 |
| | El | -331 958 | -331 784 |
| | Uppvärmning | -1 786 487 | -1 744 920 |
| | Vatten | -433 350 | -399 857 |
| | Renhållning | -271 025 | -273 247 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -423 818 | -423 746 |
| | Obligatoriska besiktningar | -24 363 | 0 |
| | Serviceavtal | -36 159 | -33 909 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -1 815 022 | -1 903 641 |
| | Försäkringar | -184 821 | -177 168 |
| | Fastighetsskatt | -361 322 | -341 492 |
| | Övriga driftkostnader | -112 025 | -98 905 |
| | | -6 255 266 | -6 059 095 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -18 205 | -17 675 |
| | Förvaltningskostnader | -522 980 | -487 107 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -22 134 | -26 670 |
| | Föreningsverksamhet | -2 311 | -900 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0 | -10 463 |
| | Konsulter | -3 120 | -10 065 |
| | Medlemsavgifter HSB | -71 500 | -71 800 |
| | Arrende, hyra, leasing | -2 584 | 0 |
| | Kundförluster m m | 1 815 | 0 |
| | | -641 019 | -624 680 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Byte golvbrunnar | 0 | -42 177 |
| | Tvättmaskin (2018 Inköp mopptvätt) | -57 059 | -19 388 |
| | Byte dörrar (2018 Miljöhusdörrar) | -16 758 | -55 484 |
| | Byte tvillingpumpar | -246 626 | 0 |
| | Byte armaturer | -106 689 | 0 |
| | Målning (2018 målning golvytor) | -1 004 889 | -43 473 |
| | Rep betong/tegel | 0 | -631 713 |
| | OVK | -180 038 | 0 |
| | Gungor | 0 | -6 013 |
| | | -1 612 059 | -798 248 |



| Not 7 Personalkostnader | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen | -75 660 | -93 700 |
| Övriga arvoden | -74 800 | -51 500 |
| Revisionsarvode | -6 500 | -6 500 |
| Sociala avgifter | -27 182 | -39 846 |
| Utbildning | -7 550 | -2 625 |
| | <u>-191 692</u> | <u>-194 171</u> |

| Not 8 Avskrivningar | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -996 950 | -993 125 |
| Markanläggningar | -54 253 | -50 306 |
| Inventarier | -39 962 | -39 962 |
| | <u>-1 091 166</u> | <u>-1 083 393</u> |

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 39 818 548 | 39 359 525 |
| Årets investering(20 18 närvarobelysning i källare) | 0 | 459 023 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 778 000 | 778 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 503 060 | 503 060 |
| Årets investering markanläggning 8 st parkeringsplatser | 236 825 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 336 433 | 41 099 608 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -13 330 102 | -12 336 977 |
| Årets avskrivningar byggnader | -996 950 | -993 125 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -150 918 | -100 612 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -54 253 | -50 306 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -14 532 223 | -13 481 020 |

Utgående bokfört värde

| | |
|-------------------|-------------------|
| 26 804 210 | 27 618 588 |
|-------------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 25 491 496 | 26 488 446 |
| Bokförda värden mark | 778 000 | 778 000 |
| Bokförda värden markanläggningar | 534 714 | 352 142 |

Fastighetsbeteckning: Krutvaktan 3 och Körvälet 10 i Östersund

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1972 | 108 000 000 | 40 000 000 | 148 000 000 | 106 000 000 |
| Lokaler | 1972 | 2 301 000 | 2 711 000 | 5 012 000 | 3 933 000 |
| | | 110 301 000 | 42 711 000 | 153 012 000 | 109 933 000 |

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | | |
|--|---------------|----------|
| Årets Investering avser projektering kulverbytte | 46 775 | 0 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | 46 775 | 0 |

Not 11 Inventarier och installationer

| | | |
|-----------------------------|----------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden | 410 874 | 410 874 |
| Utgående anskaffningsvärden | 410 874 | 410 874 |
| Ingående avskrivningar | -131 137 | -91 174 |
| Årets avskrivningar | -39 962 | -39 962 |
| Utgående avskrivningar | -171 099 | -131 137 |

Utgående bokfört värde

| | |
|----------------|----------------|
| 239 775 | 279 737 |
|----------------|----------------|

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkring | 187 828 | 184 821 |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband | 76 812 | 76 797 |
| Förutbetalda administration | 281 984 | 274 438 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 27 594 | 0 |
| | 574 218 | 536 056 |



| Not 13 Bank | | |
|----------------|------------------|------------------|
| Collector Bank | | |
| | 9 321 932 | 6 765 569 |
| | <u>9 321 932</u> | <u>6 765 569</u> |

| Not 14 Eget kapital | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 1 642 100 | 0 | 7 162 449 | 8 965 309 | 2 359 695 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | 0 | 2 359 695 | -2 359 695 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 520 000 | -520 000 | |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -1 612 059 | 1 612 059 | |
| Årets Resultat | | | | | 1 635 668 |
| Belopp vid årets utgång | <u>1 642 100</u> | <u>0</u> | <u>6 070 390</u> | <u>12 417 062</u> | <u>1 635 668</u> |

| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
|--|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Länsförsäkringar Bank & Försäk | | 1,61% | 2020-06-30 | 4 547 000 | 434 000 |
| Stadshypotek | | 1,26% | 2021-07-30 | 2 557 464 | 90 000 |
| Stadshypotek | | 1,27% | 2021-12-01 | 3 490 000 | 120 000 |
| Swedbank | | 0,91% | 2024-09-11 | 3 121 924 | 116 000 |
| | | | | <u>13 716 388</u> | <u>760 000</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 8 843 188 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 3 040 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 9 916 388 |

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

Ställda säkerheter

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 21 347 300 | 21 347 300 |
| Summa ställda säkerheter | <u>21 347 300</u> | <u>21 347 300</u> |

| Not 16 Medlemmarnas inre fond | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 783 813 | 880 776 |
| Uttag | -110 979 | -96 963 |
| | <u>672 834</u> | <u>783 813</u> |

| Not 17 Aktuell skatteskuld | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 32 631 | 12 801 |
| | <u>32 631</u> | <u>12 801</u> |

| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 16 400 | 14 600 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 035 | 9 674 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 158 | 0 |
| | <u>25 593</u> | <u>24 274</u> |



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 238 112 | 243 000 |
| Upplupna räntekostnader | 18 512 | 15 963 |
| Upplupen revision | 18 205 | 17 675 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 83 371 | 95 991 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 958 617 | 848 648 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 264 835 | 231 711 |
| | 1 581 652 | 1 452 988 |

7,4 2020

Anders Faxbrink

Anders Faxbrink

Christer Borg

Christer Borg

Elisabeth Hamrén

Elisabeth Hamrén

Hillevi Lithander

Hillevi Lithander

Ingrid Wikström

Ingrid Wikström

Irén Nässén

Irén Nässén

Joel Pettersson

Joel Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-20

Margaretha Andersson

Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson

RICHARD OHLSSON
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Konstapel i Östersund, org.nr. 793200-2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstapel i Östersund för år 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 osäkerhetsfaktor 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 i Östersund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2019 2020



Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor