



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rödstjärten med säte i Östersund (org.nr 793200-0685) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Rödstjärten 2, byggd år 1952 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>
180	lägenheter (bostadsrätt)	10 351
102	lokaler/frysack (hyresrätt)	702
54	garage	
107	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

P g a av Covid-19 så senarelades föreningsstämman men hölls liksom tidigare år i vicevärdlokalen Odensalagatan 40A.

Föreningen hade vid årets slut 181 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Nordin	ordförande
Rune Persson	vice ordförande
Monica Ahlnäs	sekreterare
Therese Sivertsson	ledamot
Henrik Larsson	ledamot
Per Orvegård	ledamot
Mathias Berndt	ledamot
Niklas Daoson	ledamot

Forts. Styrelsens sammansättning:

Hans Ejenstam ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Martin Jönsson suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Nordin, Therese Sivertsson, Mathias Berndt och Niklas Daoson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Nordin, Rune Persson, Henrik Larsson och Hans Ejenstam, två i förening.

Revisor har varit Margareta Andersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kenneth Axelsson och Ulla-Britt Sunding.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Tyvärr har vi p g a Covid-19 känt oss nödsakade att i år ställa in vårt traditionsenliga och populära adventsfika.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 321 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-26.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	12st nya Parkeringsplatser. Besöksparkering på Skolgatan. Dörrbyten i källare samt målning. Individuell elmätning
2017	Målning av trapphus. Nya sopkorgar. Renovering av möteslokal.
2018	Nya cykelställ. 2 st torktumlare
2019	4 nya hybridladdstolpar. Målning/snickerier i möteslokal. Plantera nya träd och buskar samt bygga ett insynsskydd runt grillplats
2020	Nya motorvärmastolpar. Möbler till möteslokal. Soffa till övernattningslägenhet.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Motorvärmaruttag. Utrustning tvätt- och torkrum. Trästaket målning/impregnering

Under året har en ny möteslokal iordningsställt på Odensalagatan 38c.

Övernattningslägenheten har utöver inköp av ny soffa enligt underhållsplan även fått en allmän uppfräschning av inventarier. Lägenheten kommer även att kompletteras med WiFi.

I underhållsplanen för 2021 ingår målning och impregnering av trästaket, styrelsen har beslutat att istället byta ut hela staketet för att få ett underhållsfritt sådant.

Under 2022 finns kostnad för byte av betongplatta i underhållsplanen och där har styrelsen ett förslag som innebär större balkonger med inglasning. Information om detta har delgetts medlemmarna under december.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2021 ingår 445 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 552 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 180 medlemslägenheter har under året 19 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 25 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 792	6 796	6 753	6 711	6 321
Rörelseresultat i tkr	386	321	422	44	-44
Resultat efter finansiella poster i tkr	388	321	423	38	-57
Balansomslutning i tkr	14 942	14 073	13 529	13 861	14 225
Soliditet %	84,4	86,8	87,9	82,7	80,3
Årsavgift/kvm* i kr	544	536	536	536	526
Driftskostnad/kvm i kr	427	432	421	472	424
Räntekostnad/kvm i kr	0	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	0	0	0	0	0

*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 jämförbarhet avseende 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	314 355	9 463 426	2 116 392	321 487
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			321 487	-321 487
Innevarande års avs/disp		301 827	-301 827	
Årets resultat				387 646
Belopp Vid årets slut	314 355	9 765 253	2 136 052	387 646

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	9 463 426
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	321 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-19 173</u>
Fondbehållning vid årets slut:	9 765 253

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 136 052
Årets resultat	<u>387 646</u>
Summa	2 523 698

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 523 698**

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	6 791 822	6 796 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 447	0
Summa rörelseintäkter		6 799 269	6 796 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 721 598	-4 791 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 063 811	-943 654
Underhåll enligt plan	Not 6	-19 173	-91 680
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 780	-125 105
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-511 464	-523 502
Summa rörelsekostnader		-6 412 826	-6 475 680
Rörelseresultat		386 443	320 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 203	725
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2
Summa finansiella poster		1 203	723
Årets resultat		387 646	321 487

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

Byggnader och mark	Not 9	8 884 320	9 346 096
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	239 682	213 306
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 124 002</u>	<u>9 559 402</u>

Summa anläggningstillgångar**9 124 002** **9 559 402****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	10 980
Avräkningskonto HSB		5 285 520	3 894 149
Övriga kortfristiga fordringar		55 816	51 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	475 699	555 775
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 817 035</u>	<u>4 512 753</u>

Bank

Not 13	<u>635</u>	<u>635</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	635	635

Summa omsättningstillgångar**5 817 670** **4 513 388****Summa tillgångar****14 941 671** **14 072 789**

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

Insatser		314 355	314 355
Fond för yttre underhåll		9 765 253	9 463 426
Summa bundet eget kapital		10 079 608	9 777 781

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 136 052	2 116 392
Årets resultat		387 646	321 487
Summa fritt eget kapital		2 523 698	2 437 879

Summa eget kapital

Not 14 **12 603 305** **12 215 660**

Skulder*Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 15	500 755	558 647
Leverantörsskulder		975 488	611 028
Aktuell skatteskuld	Not 16	65 380	39 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	796 743	648 275
Summa kortfristiga skulder		2 338 366	1 857 129

Summa skulder

2 338 366 **1 857 129**

Summa eget kapital och skulder

14 941 671 **14 072 789**

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 1,95 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 631 655	5 548 452
	Hysesintäkt lokaler	281 012	241 942
	Hysesintäkt garage och bilplatser	369 269	375 410
	Hysesintäkt övrigt	0	56 604
	Årsavgift el	272 823	341 490
	Årsavgift värme	64 116	64 536
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	97 737	97 740
	Intäkt andrahandsupplåtelse	29 720	9 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	45 307	45 654
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	183	15 316
		6 791 822	6 796 444
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD el	7 447	0
		7 447	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-766 852	-591 778
	El	-532 197	-659 040
	Uppvärmning	-1 196 153	-1 357 146
	Vatten	-364 114	-352 750
	Renhållning	-240 260	-226 086
	TV, bredband, iptelefoni	-64 717	-64 688
	Obligatoriska besiktningar	-7 075	0
	Serviceavtal	-156 895	-134 626
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-876 577	-917 385
	Försäkringar	-161 521	-127 337
	Fastighetsskatt	-294 280	-284 920
	Övriga driftskostnader	-60 956	-75 982
		-4 721 598	-4 791 739
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 553	-14 948
	Förvaltningskostnader	-517 603	-489 171
	Kostnader överlåtelse och panter	-40 767	-38 773
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-277 468	-276 462
	Konsulter	0	-66 300
	Förbrukningsinventarier	-154 421	0
	Medlemsavgifter HSB	-58 000	-58 000
		-1 063 811	-943 654
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-34 384
	Underhåll mark och utemiljö	-19 173	-57 296
		-19 173	-91 680
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-75 650	-83 350
	Löner för anställda	-1 250	-14 550
	Övriga arvoden	-1 600	0
	Revisionsarvode	-3 900	-3 900
	Sociala avgifter	-14 380	-20 705
	Utbildning	0	-2 600
		-96 780	-125 105
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-376 776	-376 776
	Markanläggningar	-134 689	-131 376
	Inventarier	0	-15 350
	Summa avskrivningar	-511 464	-523 502

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 282 212	19 282 212			
	Ingående anskaffningsvärde mark	192 000	192 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 235 163	2 235 163			
	Årets investering markanläggning - elladdstolpar	49 688	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 759 063	21 709 375			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 757 306	-10 380 530			
	Årets avskrivningar byggnader	-376 776	-376 776			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 605 973	-1 474 597			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-134 689	-131 376			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 874 744	-12 363 279			
	Utgående bokfört värde	8 884 320	9 346 096			
	Bokförda värden byggnader	8 148 131	8 524 906			
	Bokförda värden mark	192 000	192 000			
	Bokförda värden markanläggningar	544 189	629 190			
	Fastighetsbeteckning:	Rödstarten 2				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1952	76 000 000	28 000 000	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	1952	1 894 000	1 812 000	3 706 000	3 706 000
			77 894 000	29 812 000	107 706 000	107 706 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 360	92 360
	Utgående anskaffningsvärden	92 360	92 360
	Ingående avskrivningar	-92 360	-77 010
	Årets avskrivningar	0	-15 350
	Utgående avskrivningar	-92 360	-92 360

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	213 306	0
	Årets Investering	95 238	213 306
	Omklassificering till Byggnader & Mark - elladdstolpar	-49 688	0
	Omklassificering motorvärmare mot Yttre fond	-19 173	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	239 682	213 306

Pågående nyanläggningar avser balkongombyggnation och framtag av projekt. Planerad investering föreslås sammanfalla med byte betongplatta under år 2022 enligt framtagna Underhållsplan.

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	125 912	131 781
	Förutbetald kabel-TV och bredband	38 683	107 588
	Förutbetald administration	157 658	159 131
	Förutbetald fastighetskötsel	137 756	137 756
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 690	19 519
		475 699	555 775

Not 13 Bank			
Länsförsäkringar		635	635
		635	635

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	314 355	9 463 426	2 116 392	321 487
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			321 487	-321 487
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		321 000	-321 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-19 173	19 173	
Årets Resultat				387 646
Belopp vid årets utgång	314 355	9 765 253	2 136 052	387 646

Not 15 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		558 647	580 508
Uttag		-57 892	-21 861
Utgående värde		500 755	558 647

Not 16 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		48 540	39 180
Slutskatteskuld föregående år		16 840	0
		65 380	39 180

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		198 345	82 325
Upplupen revision		15 500	14 947
Upplupen kostnad reparation		10 311	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror		572 587	512 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	38 355
		796 743	648 275

Östersund ____/____ 2021

..... Hans Ejenstam Henrik Larsson Johan Nordin
------------------------	-------------------------	-----------------------

..... Mathias Berndt Monika Ahlnäs Nicklas Daoson
-------------------------	------------------------	-------------------------

..... Per Orvegård Rune Persson Therese Sivertsson
-----------------------	-----------------------	-----------------------------

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

..... Margaretha Andersson Pia Andersson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Rödstjärten i Östersund, org.nr. 793200-0685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Rödstjärten 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Rödstjärten 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund

Digitalt signerad av

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

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor