



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 Södertorg i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0834) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Abborren 4, byggd år 1933 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1 239
1	lokaler (hyresrätt)	63
14	bilplatser (varav 10 i carport)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-16. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; föreningsstämman hölls utomhus.

Föreningen hade vid årets slut 22 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marie Magnell	ordförande
David Hargö	vice ordförande
Linnéa Edvinsson	sekreterare
Joar Jordahl	ledamot
Anne-Marie Karlsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mattias Edholm	styrelsesuppleant
Karin Sundin	styrelsesuppleant
Willy Runnzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Magnell och Joar Jordahl samt suppleanter Mattias Edholm och Karin Sundin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anne-Marie Karlsson, David Hargö, Marie Magnell och Linnéa Edvinsson, två i förening.

Revisor har varit Gunilla Blix med Kristina Jahehorn som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kjell Landgren och Kurt Andersson.

Vice värd har varit Kjell Landgren fram till 2020-10-01 och därefter styrelsen.

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 från juli 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 20180201. Det har gjort att resultatet för perioden 20180201 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: 122 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Byggnation av carport för 10 bilar. Takbesiktning utförd.
2018	Cykelhållare uppsatt i källarrum. Reparation av stuprör.
2019	Temperaturmätning samt påbörjad radonmätning.
2020	Avslutad radonmätning. Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan. OVK besiktning/ventilationskontroll med vissa anmärkningar. Spolning av stammar samt besiktning av avlopp.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Åtgärd av avlopp i källaren. Putsning av sockel. Åtgärda de två större stentrapporna på gården.
	Det finns åtgärder i underhållsplanen som inte är av akut karaktär och styrelsen beslutar löpande under året om någon av dessa behöver göras, annars flyttar åtgärderna framåt i tiden.

Framtida planer finns vad gäller: injustering av termostater och ventiler på radiatorer. Målning av trapphus, entré, balkongräcken. Göra om delar av innergård/trädgård.
--

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 131 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 637 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftkostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	949	931	907	878	860
Rörelseresultat i tkr	157	199	217	253	200
Resultat efter finansiella poster i tkr	126	167	178	207	152
Balansomslutning i tkr	4 661	4 551	4 448	4 535	4 373
Soliditet %	44,3	42,3	42,2	35,1	31,6
Årsavgift/kvm* i kr	625	612	600	594	594
Driftskostnad/kvm i kr	362	349	341	346	359
Räntekostnad/kvm i kr	24	25	31	35	37
Bankskuld/kvm i kr	1 797	1 859	1 914	2 101	2 163

*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	71 762	1 508 807	191 294	166 512
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			166 512	-166 512
Innevarande års avs/disp		73 186	-73 186	
Årets resultat				125 676
Belopp Vid årets slut	71 762	1 581 993	284 620	125 676

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 508 807
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	122 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-48 814</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 581 993

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	284 620
Årets resultat	<u>125 676</u>
Summa	410 296

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **410 296**

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	949 396	930 710
Summa rörelseintäkter		949 396	930 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-460 626	-454 934
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 040	-93 718
Underhåll enligt plan	Not 5	-48 814	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-59 063	-50 771
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 304	-132 304
Summa rörelsekostnader		-792 846	-731 726
Rörelseresultat		156 550	198 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 907	-32 537
Summa finansiella poster		-30 874	-32 472
Årets resultat		125 676	166 512

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

Byggnader och mark

Not 8 3 305 620 3 437 924*Summa materiella anläggningstillgångar* 3 305 620 3 437 924**Summa anläggningstillgångar** **3 305 620** **3 437 924****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 488 0

Avräkningskonto HSB

1 294 543 1 054 541

Övriga kortfristiga fordringar

10 971 9 191

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 48 410 49 329*Summa kortfristiga fordringar* 1 355 412 1 113 061**Summa omsättningstillgångar** **1 355 412** **1 113 061****Summa tillgångar** **4 661 032** **4 550 985**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser		71 762	71 762
Fond för yttre underhåll		1 581 993	1 508 807
Summa bundet eget kapital		1 653 755	1 580 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		284 620	191 294
Årets resultat		125 676	166 512
Summa fritt eget kapital		410 296	357 806

Summa eget kapitalNot 10 **2 064 051** **1 938 375****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 260 000	1 090 000
Summa långfristiga skulder		2 260 000	1 090 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		80 000	1 330 000
Medlemmarnas inre fond	Not 12	30 728	30 728
Leverantörsskulder		76 289	34 535
Aktuell skatteskuld	Not 13	13 382	7 329
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 370	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	134 212	119 214
Summa kortfristiga skulder		336 981	1 522 611

Summa skulder**2 596 981** **2 612 611****Summa eget kapital och skulder****4 661 032** **4 550 985**

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 2,7% av anskaffningsvärdet.

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	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	773 832	758 688
	Hysesintäkt lokaler	62 169	60 951
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 050	43 050
	Årsavgift el	50 571	59 145
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 670	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 887	7 877
	IMD återbetald moms 2018 o 2019	3 217	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	999
		949 396	930 710
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 620	-6 053
	El	-43 021	-65 129
	Uppvärmning	-133 251	-149 810
	Vatten	-42 482	-36 399
	Renhållning	-29 731	-29 120
	TV, bredband, iptelefoni	-28 943	-27 193
	Obligatoriska besiktningar	-5 681	0
	Serviceavtal	-1 707	-1 651
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-67 885	-74 675
	Försäkringar	-18 732	-18 011
	Fastighetsskatt	-34 469	-33 377
	Övriga driftskostnader	-9 104	-13 516
		-460 626	-454 934
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 888	-9 412
	Förvaltningskostnader	-53 310	-55 361
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 273	-7 417
	Kontorsutrustning och -material	-769	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 500	-3 428
	Konsulter	0	-7 800
	Medlemsavgifter HSB	-10 300	-10 300
		-92 040	-93 718
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Tvättmaskin inkl installation	-48 814	0
		-48 814	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-21 100	-21 700
	Löner för anställda	-13 455	0
	Vicevårdsarvode	-13 500	-18 000
	Övriga arvoden	0	0
	Revisionsarvode	-1 600	-1 600
	Sociala avgifter	-9 408	-7 846
	Konferenser	0	-1 625
		-59 063	-50 771
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-132 304	-132 304
	Summa avskrivningar	-132 304	-132 304

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 951 287	4 951 287
Ingående anskaffningsvärde mark	50 500	50 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 001 787	5 001 787

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 563 863	-1 431 559
Årets avskrivningar byggnader	-132 304	-132 304
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 696 167	-1 563 863

Utgående bokfört värde

	3 305 620	3 437 924
--	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	3 255 120	3 387 424
Bokförda värden mark	50 500	50 500

Fastighetsbeteckning: Abborren 4 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1933	8 400 000	3 405 000	11 805 000	11 805 000
Lokaler	1933	348 000	98 000	446 000	446 000
		8 748 000	3 503 000	12 251 000	12 251 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
-------	--

Förutbetald försäkring	19 344	18 732
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 849	6 968
Förutbetald administration	14 188	13 782
Förutbetald fastighetskötsel	8 029	8 029
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	1 818
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	48 410	49 329

Not 10	Eget kapital
--------	--------------

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 762	1 508 807	191 294	166 512
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	166 512	-166 512
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		122 000	-122 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-48 814	48 814	
Årets Resultat				125 676
Belopp vid årets utgång	71 762	1 581 993	284 620	125 676

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,29%	2023-06-01	1 090 000	40 000
Stadshypotek		1,27%	2023-09-01	625 000	20 000
Stadshypotek		1,31%	2024-09-01	625 000	20 000
				2 340 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 940 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 952 250	2 952 250
Summa ställda säkerheter	2 952 250	2 952 250

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	30 728	30 728
Uttag	0	0
	30 728	30 728

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 382	7 329
	13 382	7 329

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt IMD	2 370	0
Personalens källskatt	0	600
Arbetsgivaravgifter	0	204
	2 370	804

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	13 455	0
Upplupna sociala avgifter	2 881	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 833	28 191
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupen revision	9 800	9 412
Upplupen fastighetsförvaltning	1 851	6 120
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	70 129	75 491
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 263	0
	134 212	119 214

____/____ 2021

.....
Anne-Marie Karlsson

.....
David Hargö

.....
Joar Jordahl

.....
Linnea Edvinsson

.....
Marie Magnell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Gunilla Blix
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertorg i Östersund, org nr 793200-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertorg i Östersund för år 2020

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Södertorg i Östersund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 den / 2021

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Gunilla Blix

Av föreningen vald revisor