



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446312642



Signerat MS, ARS, AL, CÖ, EK, AC, KES

# 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 Tårtan i Östersund med säte i Östersund (org.nr 716414-6099) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tårtan 1, byggd år 1983 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 m<sup>2</sup></u>
88	lägenheter (bostadsrätt)	7 064
52	garage	
58	bilplatser	
7	släpvagnsplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 hölls mötet utomhus.

Föreningen hade vid årets slut 88 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Skyttmo	ordförande
Elin Kristoffersson	sekreterare
Amadeus Ramö Streith	ledamot
Carola Österlund	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Jonsson	styrelsesuppleant
Willy Runzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Mikael Skyttmo, ledamot Amadeus Ramö Streith samt suppleant Björn Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Skyttmo, Elin Kristoffersson, Carola Österlund och Agneta Larsson två i förening.

Revisor har varit Karin Spångberg med Johan Ihrén som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tord Österlund och Kalle Norlander.

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: 185 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-28.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte av samtliga torkskåp Fortsatt byte av tak på radhusen
2017	Utjämning av p-platzernas storlek Byte av stolpar och motorvärmare Slutförande byte av tak på radhusen
2018	OVK-besiktning och rengöring Byte av yttre armaturer på garagen Handikappramper har byggts till entréerna vid tvättstugorna Byte av vattenavstängningsventilerna i radhusen
2019	Slutförande byte av yttre armaturer Byte av torktumlare Koll av och ev byte av vattenlarm Uppsättning av brandvarnare
2020	Renovering av träningsrum Målning av soprum  Underhåll tak punkthus Markåtgärder

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering garage

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 206 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 707 kr/m<sup>2</sup> 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 88 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 403	5 411	5 405	5 329	5 278
Rörelseresultat i tkr	1 606	919	1 014	1 658	1 339
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 277	512	536	703	6
Balansomslutning i tkr	34 977	33 977	33 765	33 840	33 226
Soliditet %	22,2	19,1	17,7	16,1	12,9
Årsavgift/kvm* i kr	707	707	707	700	692
Driftskostnad/kvm i kr	344	386	421	387	382
Räntekostnad/kvm i kr	47	58	68	71	90
Bankskuld/kvm i kr	3 654	3 727	3 791	3 853	3 914

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.  
2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 068 000	5 466 851	-552 331	512 208
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			512 208	- 512 208
Innevarande års avs/disps		-6 615	6 615	
Årets resultat				1 277 262
Belopp Vid årets slut	1 068 000	5 460 236	-33 509	1 277 262

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 466 851
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	185 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-191 615</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 460 236

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-33 509
Årets resultat	<u>1 277 262</u>
Summa	1 237 138

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 237 138
-------------------------	-----------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 402 927	5 410 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 872	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 411 799</b>	<b>5 410 581</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 427 101	-2 733 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 640	-372 548
Underhåll enligt plan	Not 6	-191 615	-521 379
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-65 708	-78 998
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-785 962	-785 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 806 026</b>	<b>-4 492 061</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 605 773</b>	<b>918 520</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		562	529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 073	-406 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-328 511</b>	<b>-406 313</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 277 262</b>	<b>512 208</b>



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

Byggnader och mark

Not 9	<u>27 015 538</u>	<u>27 801 500</u>
	27 015 538	27 801 500

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>27 015 538</u>	<u>27 801 500</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

245	398
-----	-----

Avräkningskonto HSB

7 625 828	5 721 179
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

35 786	59 970
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>299 538</u>	<u>393 459</u>
--------	----------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

7 961 397	6 175 006
-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>7 961 397</u>	<u>6 175 006</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>34 976 935</u>	<u>33 976 506</u>
-------------------	-------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	1 068 000	1 068 000
Fond för yttre underhåll	5 460 236	5 466 851
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 528 236</b>	<b>6 534 851</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-33 509	-552 331
Årets resultat	1 277 262	512 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 243 753</b>	<b>-40 124</b>

### Summa eget kapital

	<b>7 771 989</b>	<b>6 494 727</b>
--	------------------	------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	25 296 545	16 366 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 296 545</b>	<b>16 366 045</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	515 000	9 960 500
Medlemmarnas inre fond	144 428	149 428
Leverantörsskulder	497 100	364 944
Aktuell skatteskuld	73 093	148 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	678 779	492 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 908 400</b>	<b>11 115 733</b>

### Summa skulder

	<b>27 204 945</b>	<b>27 481 778</b>
--	-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

	<b>34 976 935</b>	<b>33 976 506</b>
--	-------------------	-------------------

## 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 2,2% av anskaffningsvärdet.

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

### 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 867 447 kr.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 993 199	4 993 121
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-26 096	-26 096
	Hysesintäkt garage och bilplatser	275 495	280 249
	Hysesintäkt övrigt	8 000	8 850
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	132 009	132 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 105	22 024
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 215	433
		<b>5 402 927</b>	<b>5 410 581</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Driftbidrag 2019 och 2020 fr Östersunds kommun	8 872	0
		<b>8 872</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-92 480	-225 248
	El	-119 355	-148 059
	Uppvärmning	-722 767	-808 054
	Vatten	-256 817	-216 693
	Renhållning	-132 565	-126 136
	TV, bredband, iptelefoni	-219 845	-218 280
	Obligatoriska besiktningar	-5 880	0
	Serviceavtal	-22 383	-31 713
	Hissar serviceavtal & besiktning	-12 962	-3 670
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-330 150	-369 174
	Försäkringar	-96 061	-90 169
	Fastighetsskatt	-324 978	-324 978
	Övriga driftskostnader	-90 857	-171 000
		<b>-2 427 101</b>	<b>-2 733 174</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 888	-9 412
	Förvaltningskostnader	-264 302	-266 509
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 937	-19 365
	Föreningsverksamhet	0	-2 938
	Kontorsutrustning och -material	0	-449
	Konsulter	-15 113	-43 475
	Medlemsavgifter HSB	-30 400	-30 400
		<b>-335 640</b>	<b>-372 548</b>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunnar	-26 203	-15 379
	Byte fläkt	0	-14 252
	Torktumlare	0	-97 500
	Renovering träningsrum (Avgasare 2019)	-54 364	-103 108
	Underhåll mark o utemiljö (Utbyte gårdsarmaturer 2019)	-111 048	-291 140
		<b>-191 615</b>	<b>-521 379</b>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-48 800	-51 000
	Övriga arvoden	-1 000	-7 950
	Revisionsarvode	-4 950	-4 950
	Sociala avgifter	-10 958	-13 473
	Utbildning	0	-1 625
		<b>-65 708</b>	<b>-78 998</b>



<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader		-762 908	-762 908
Markanläggningar		-23 054	-23 054
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-785 962</b>	<b>-785 962</b>



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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 209 244	35 209 244
Ingående anskaffningsvärde mark	1 503 200	1 503 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	174 353	174 353
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 886 797</b>	<b>36 886 797</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 978 184	-8 215 276
Årets avskrivningar byggnader	-762 908	-762 908
Ingående avskrivningar markanläggningar	-107 113	-84 059
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 054	-23 054
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 871 259</b>	<b>-9 085 297</b>

**Utgående bokfört värde**

**27 015 538 27 801 500**

Bokförda värden byggnader	25 468 152	26 231 060
Bokförda värden mark	1 503 200	1 503 200
Bokförda värden markanläggningar	44 186	67 240

**Fastighetsbeteckning:** Tårtan 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	29 388 000	5 640 000	35 028 000	35 028 000
Bostäder hyreshus	1983	14 000 000	3 306 000	17 306 000	17 306 000
Lokaler	1983	589 000	446 000	1 035 000	1 035 000
		<b>43 977 000</b>	<b>9 392 000</b>	<b>53 369 000</b>	<b>53 369 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	98 467	92 462
Förutbetalda kabel-TV och bredband	55 374	54 578
Förutbetalda administration	56 711	157 433
Förutbetalda fastighetsskötsel	62 890	62 890
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 096	26 096
	<b>299 538</b>	<b>393 459</b>

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 068 000	5 466 851	-552 331	512 208
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	512 208	-512 208
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		185 000	-185 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-191 615	191 615	
Årets Resultat				1 277 262
Belopp vid årets utgång	<b>1 068 000</b>	<b>5 460 236</b>	<b>-33 509</b>	<b>1 277 262</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2022-09-01	7 536 715	115 000
Stadshypotek		1,24%	2024-09-30	8 829 330	200 000
Swedbank		1,28%	2025-08-25	9 445 500	200 000
				<b>25 811 545</b>	<b>515 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>25 296 545</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 060 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 236 545

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning inom ett år som kan betraktas som kortfristig.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	33 096 000	33 096 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 096 000</b>	<b>33 096 000</b>

**Not 13 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	149 428	157 520
Uttag	-5 000	-8 092
	<b>144 428</b>	<b>149 428</b>

**Not 14 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	73 093	148 033
	<b>73 093</b>	<b>148 033</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 492	15 664
Upplupna räntekostnader	9 068	17 868
Upplupen revision	9 800	9 412
Upplupen fastighetsförvaltning	10 050	18 428
Förutbetalda årsavgifter och hyror	434 423	426 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 946	5 158
	<b>678 779</b>	<b>492 828</b>

\_\_\_/\_\_\_ 2021

.....  
Agneta Larsson

.....  
Amadeus Ramö Streith

.....  
Carola Österlund

.....  
Elin Kristoffersson

.....  
Mikael Skyttmo

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Karin Spångberg  
Revisor vald av föreningsstämman

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Tårtan i Östersund, org.nr. 716414-6099

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tårtan 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. Revisornas 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 Tårtan 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 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

Digitalt signerad av

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

Karin Spångberg  
Av föreningen vald revisor