

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vildgåsen med säte i Östersund (org.nr 793200-0750) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vildgåsen 1, byggd år 1967 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.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
77	lägenheter (bostadsrätt)	5 492
1	lokaler (bostadsrätt)	66
21	lokaler (hyresrätt)	107
35	garage	
42	bilplatser, inkl två st gästparkeringar	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningsstämman hölls utomhus på gården, pga Covid-19. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt motion om medlemsmöte efter årsstämma (bifalles) och installation av trådlös porttelefon (utreds),

Föreningen hade vid årets slut 78 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Hans Gustafsson	ordförande
Johnny Edberg	vice ordförande
Ann-Cathrine Heijdenberg	sekreterare
Urban Nätfalk	ledamot
Agneta Hedlund	ledamot
Hans Ejenstam	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Klas-Göran Eidet	styrelsesuppleant
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Gustafsson, Johnny Edberg och Agneta Hedlund. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Gustafsson, Johnny Edberg, Urban Nätfalk och HSB ledamot Hans Ejenstam, två i förening.

Revisor har varit Mats Andersson med Rune Öhrnell som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anita Jägemar och Vivi Pettersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Onsdag den 24 juni anordnade föreningen en grillkväll på gården. Det var ca 30 pers som umgicks o det bjöds på tårta. Sista tisdagen i månaden brukar det anordnas en fika-stund i lokalen för alla medlemmar, som nu har varit inställt from 2020-03 pga rådande corona pandemi. Vilket även den traditionella julgröten blev.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen. Pressateljén har utfört fastighetsstädningen.

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 2020-09-25 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts 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: 101 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-29.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Sänkning av räntekostnaderna med 60%, för två av föreningens lån. Besparingen används till en ökad amortering. Uppsättning av trafikskyltar och barnskyltar för att minska biltrafiken inom området. Uppsättning av trafikspeglar för att ge bättre sikt vid döda vinklar. Byte av entrédörrar till varje bostadsrätt. Bytet har skett till säkerhetsdörrar. Målning av insynsskydd vid 48:ans grillplats. Målning av mitten entréer vid 56:an. Inoljning av staket och insynsskydd vid alla takterasser. Odlingslådor är inköpta och ett nytt äppelträd är planterat. Upprustning av lekplats med nya attraktioner. Uppsättning av två flaggstänger. Byte av glas, till energiglas, till samtliga entrépartier i energisparsyfte. Inköp av juldekorationer till flaggstängerna. Inköp av dammsugare till 52:an. Inköp av sandlåda för sandning av parkering (står mellan garagelängorna). En ny upphandling har genomförts av tekniska förvaltningen. Riksbyggen ges fortsatt förtroende till en marginell lägre årsavgift än tidigare.
2017	Maskinsurning av källarkorridorerna i 48:an-52:an har genomförts. Rensning av hängrännor och översyn av hängrännor och tak. Träduppbinding av träden utanför 54:an mot Bangårdsgatan. Vid södra entrén på 56:an har en stödmur anlagts, detta för att förhindra att smältvatten rinner in i cykelförrådet.

2018	Komplett byte av ventilationsanläggningar i fastigheterna Bangårdsgatan 48, 50 och 52. Målning av cykelförrådsdörrar. Riktning av hängrännor fastigheten Bangårdsgatan 50-52. Tätning samt utbyte av takplåtsskruvar till hela garagelängan. Skydd monterat mot gamla skorstenen för att minska fara vid eventuellt putsläpp.
2019	Uppfräschning av våra tvättstugor, med nya ytskikt på golven, samt nya dammsugare, tvättkorgar och lakansträckare. 12 st laddplatser för elbilar är installerade, varav 6 st i garage och 6 st utomhus. Digitala anslagstavlor är uppmonterade vid samtliga entréer. Ny cirkulationspump för varmvatten är installerad. Solceller är monterade och kommer att börja producera el under 1:a kvartalet 2020. Ventilationsbytet på 54:an är påbörjat och kommer att slutföras under 2020. Nya energisnåla belysningsarmaturer är uppsatta på bilparkeringen mot järnvägen.
2020	Underhållsåtgärd: Målning av garagelängorna. Följande investeringar har gjorts: Dräneringar samt dagvattenledningar runt hela fastigheten 48-50-52. Dräneringar och dagvattenledningar utfört vid hela fastigheten 54 och 56 på sidan som vetter om Storsjön. Dagvattenbrunnar är utbytta på fastigheterna. Ventilationsbytet på Bangårdsgatan 54 är färdigställt. Detsamma gäller Solelanläggningen är också färdigställt. Projektet med inglasade balkonger och uteplatser har slutförts till en kostnad av 18 300 tkr och finanseras med nya lån om 18 000 tkr.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Ventilationsbyte på 56:an ligger i planen under året, under förutsättning att projektet kan genomföras på ett coronasäkert sätt, eftersom det krävs en hel del lägenhetsbesök av ventilationsentreprenören. Återställning av marken efter balkongprojektet.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 124 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 589 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Styrelsen har gjort en ekonomisk analys inför balkongprojektet, där man beslutade att finansiera projektet med nya lån. Med dagens låga räntor bedömer styrelsen att föreningen har en stabil ekonomi. Ventilationsprojektet på 56:an bedöms klara sig utan ytterligare lån.

Medlemsinformation

Av föreningens 78 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 978	3 934	3 892	3 873	3 871
Rörelseresultat i tkr	1 202	1 028	1 296	1 045	1 099
Resultat efter finansiella poster i tkr	729	940	1 201	957	954
Balansomslutning i tkr	33 976	15 341	15 038	14 332	13 904
Soliditet %	25,8	52,5	47,6	41,2	35,6
Årsavgift/kvm* i kr	589	589	589	589	589
Driftkostnad/kvm i kr	315	341	328	383	370
Räntekostnad/kvm i kr	38	15	17	16	26
Bankskuld/kvm i kr	4 242	1 163	1 262	1 361	1 454

*Årsavgiften består utav årsavgift och värmeavgift genom den totala bostadsrättsytan för bostäder. 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	331 400	2 896 849	3 885 312	939 845
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			939 845	-939 845
Innevarande års avs/disp		26 710	-26 710	
Årets resultat				728 504
Belopp Vid årets slut	331 400	2 923 559	4 798 446	728 504

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 896 849
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	101 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-74 290</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 923 559

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 798 446
Årets resultat	<u>728 504</u>
Summa	5 526 950

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **5 526 950**

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



RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 978 044	3 933 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	-500
Summa rörelseintäkter		3 978 644	3 933 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 785 168	-1 929 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 564	-390 901
Underhåll enligt plan	Not 6	-74 290	-105 951
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-183 161	-184 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-404 853	-294 738
Summa rörelsekostnader		-2 777 035	-2 905 555
Rörelseresultat		1 201 609	1 027 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		229	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 459	-87 757
Övriga finansiella poster	Not 9	-260 875	0
Summa finansiella poster		-473 105	-87 659
Årets resultat		728 504	939 845



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	29 356 746	11 632 105
Inventarier och installationer	Not 11	2 357 399	324 748
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	316 954
Summa materiella anläggningstillgångar		31 714 145	12 273 807
Summa anläggningstillgångar		31 714 145	12 273 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		239	0
Avräkningskonto HSB		1 771 840	2 804 535
Övriga kortfristiga fordringar		261 995	43 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	228 157	219 028
Summa kortfristiga fordringar		2 262 231	3 067 357
Summa omsättningstillgångar		2 262 231	3 067 357
Summa tillgångar		33 976 376	15 341 164

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		331 400	331 400
Fond för yttre underhåll		2 923 559	2 896 849
Summa bundet eget kapital		3 254 959	3 228 249
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 798 446	3 885 312
Årets resultat		728 504	939 845
Summa fritt eget kapital		5 526 950	4 825 156
Summa eget kapital	Not 14	8 781 909	8 053 405
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 091 749	3 597 040
Summa långfristiga skulder		20 091 749	3 597 040
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 937 040	2 989 701
Medlemmarnas inre fond	Not 16	84 715	96 754
Leverantörsskulder		357 151	148 278
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 025	8 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 462	4 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	707 326	443 762
Summa kortfristiga skulder		5 102 719	3 690 719
Summa skulder		25 194 468	7 287 759
Summa eget kapital och skulder		33 976 376	15 341 164

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 0,98% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 6,67-10% 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 491 230 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 869 608	2 869 608
	Årsavgifter lokaler	16 936	16 934
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-13 914	-11 956
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-4 618	0
	Hysesintäkt lokaler	62 592	57 792
	Hysesintäkt garage och bilplatser	238 969	240 800
	Hysesintäkt övrigt	-150	3 150
	Årsavgift el	161 692	190 924
	Årsavgift värme	367 896	367 896
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	182 880	182 880
	Övriga intäkter i verksamheten	600	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 830	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 011	10 668
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	82 712	4 863
		3 978 044	3 933 559
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	600	-500
		600	-500
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-93 384	-68 132
	El	-233 623	-360 089
	Uppvärmning	-508 506	-620 804
	Vatten	-184 663	-166 797
	Renhållning	-109 800	-93 046
	TV, bredband, iptelefoni	-105 810	-103 636
	Serviceavtal	-37 353	-12 000
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-307 918	-302 960
	Försäkringar	-61 891	-59 627
	Fastighetsskatt	-126 623	-122 619
	Övriga driftskostnader	-15 597	-19 599
		-1 785 168	-1 929 309
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 890	-9 410
	Förvaltningskostnader	-149 881	-159 851
	Kostnader överlåtelse och pant	-8 020	-15 965
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-132 964	-138 136
	Konsulter	0	-33 000
	Förbrukningsinventarier	-1 410	-7 139
	Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
		-329 564	-390 901
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-74 290	-24 287
	Underhåll installationer	0	-63 664
	Underhåll garage och bilplatser	0	-18 000
		-74 290	-105 951
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har en egen anställd vicevärd		
	Vicevärdsarvode	-46 800	-53 700
	Styrelsearvoden	-108 750	-95 400
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-24 111	-30 106
	Utbildning	0	-1 950
		-183 161	-184 656
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-347 408	-285 362
	Markanläggningar	-12 596	-1 050
	Inventarier	-44 849	-8 327
	Summa avskrivningar	-404 853	-294 738
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Pantbrev	-260 875	0
		-260 875	0



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 818 323	17 818 323			
	Omklassificering ombyggnad av ventilation	1 042 135	0			
	Årets utrangering balkonger	-276 756	0			
	Årets investering Solceller	819 258	0			
	Årets investering Balkonger	14 960 527	0			
	Årets investering El markiser	160 305	0			
	Årets investering Dränering	1 102 420	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	418 000	418 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 854 480	1 665 543			
	Årets investering markanläggning	0	188 937			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 898 692	20 090 803			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 792 105	-6 506 743			
	Årets utrangering balkonger	276 756	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-347 408	-285 362			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 666 593	-1 665 543			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-12 596	-1 050			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 541 946	-8 458 698			
	Utgående bokfört värde	29 356 746	11 632 105			
	Bokförda värden byggnader	28 763 454	11 026 218			
	Bokförda värden mark	418 000	418 000			
	Bokförda värden markanläggningar	175 292	187 887			
	Fastighetsbeteckning:	Vildgåsen 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1966	42 000 000	15 000 000	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	1966	809 000	850 000	1 659 000	1 659 000
			42 809 000	15 850 000	58 659 000	58 659 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	333 075	0
	Årets investeringar balkongtillbehör (solskydd, matta)	2 077 500	333 075
	Utgående anskaffningsvärden	2 410 575	333 075
	Ingående avskrivningar	-8 327	0
	Årets avskrivningar	-44 849	-8 327
	Utgående avskrivningar	-53 176	-8 327
	Utgående bokfört värde	2 357 399	324 748
	Not 12 Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	316 954	0
	Årets Investering Ventilation	725 181	316 954
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 042 135	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	316 954



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	64 109	61 891
Förutbetald kabel-TV och bredband	55 816	55 327
Förutbetald administration	52 435	46 810
Förutbetald fastighetskötsel	55 797	55 000
	<u>228 157</u>	<u>219 028</u>

Not 14 Eget kapital				
	Medlems- Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 400	2 896 849	3 885 312	939 845
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	939 845	-939 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		101 000	-101 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-74 290	74 290	
Årets Resultat				728 504
Belopp vid årets utgång	<u>331 400</u>	<u>2 923 559</u>	<u>4 798 446</u>	<u>728 504</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,34%	2021-03-30	1 018 176	160 000
Stadshypotek		1,24%	2021-03-30	2 578 864	72 440
Stadshypotek		1,30%	2025-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek		1,01%	2025-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek		1,05%	2025-12-01	931 749	140 000
Stadshypotek		1,05%	2025-12-01	1 500 000	200 000
				<u>24 028 789</u>	<u>572 440</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 091 749**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 289 760
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 166 589

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	24 587 000	11 562 000
Summa ställda säkerheter	<u>24 587 000</u>	<u>11 562 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	96 754	101 745
Uttag	-12 040	-4 991
	<u>84 715</u>	<u>96 754</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	12 025	8 021
	<u>12 025</u>	<u>8 021</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 170	1 170
Arbetsgivaravgifter	398	734
Övriga kortfristiga skulder	2 894	2 298
	<u>4 462</u>	<u>4 202</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	92 830	108 422
Upplupna räntekostnader	30 498	5 449
Upplupen revision	9 800	9 410
Förutbetalda årsavgifter och hyror	324 198	315 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (ej fakturerade balkonger)	250 000	5 188
	<u>707 326</u>	<u>443 762</u>

31 / 5 2021


Agneta Hedlund


Ann-Cathrine Heijdenberg



Hans Ejenstam


Hans Erik Gustavsson


Johnny Edberg


Urban Nätfalk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03


Mats Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vildgåsen i Östersund, org.nr. 793200-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vildgåsen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vildgåsen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 3 / 6 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mats Andersson

Av föreningen vald revisor