



STYRELSEN FÖR Björkdungen


Org. nr: 769611-7857

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret


2020-01-01 – 2020-12-31




2

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|-------------------------------|---|--|--|
|  | Sparande 428 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |


Styrelsens kommentarer

| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Investeringsbehov 4875 kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. |
|---|---|---|--|


Styrelsens kommentarer

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|---|
|  | Skuldsättning 8279 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|--|-------------------------------------|--|--|---|

Styrelsens kommentarer

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|---|
|  | Räntekänslighet 9,5 % | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|---|---------------------------------|---|--|---|

Styrelsens kommentarer

| | | | | |
|---|------------------------------------|---|---|--|
|  | Energikostnad 201 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|---|------------------------------------|---|---|--|

Styrelsens kommentarer



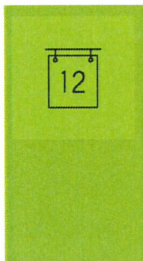
Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Årsavgift
868 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Björkdungen med säte i Sundsvall (org.nr 769611-7857) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mårtensro 36, byggd år 2006 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta m²</u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 48 | Lägenheter (bostadsrätt) | 3980 |
| 24 | Carportplatser | |
| 30 | Bilplatser | |

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 så genomfördes stämman genom poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|-------------------|--|
| Lars Dahlqvist | ordförande |
| Philip Ridderheim | vice ordförande |
| Malin Jonsson | sekreterare |
| Göran Lind | ledamot |
| Lina Wibrom | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |
| Tina Enheim | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

GA
PA
LD
/a
KP
KS

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Dahlqvist och Göran Lind.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Dahlqvist, Philip Ridderheim, Malin Jonsson och Göran Lind två i förening.

Revisor har varit Kjell Pettersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kjell Gunnar Lindgren och Erik Bäck.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen har anordnat två utemiljödagar.

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

Väsentliga händelser under 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 2020-10-20 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 är inte helt anpassad till K2-regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 652 000kr och följer fastställd underhållsplan.

GC
M
~LP
/a
GP MJ

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-10.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|--|
| 2014 | <ul style="list-style-type: none">- Ny utrustning till lekparken.- Markarbeten, asfaltering vid tre förråd, montering av stentrappa, dränering av dagvatten från värmekulverten.- Borttagning av samtliga ballfixventiler i köken. |
| 2015 | <ul style="list-style-type: none">- Dränering bakom Södra Mårtensbacken 6.- Justering av lägenhetsdörrar.- Asfaltering efter dränering av värmekulvert. |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none">- Div markarbeten vid parkeringen.- Byte av utebelysning till LED. |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none">- Ommålning av fastigheternas fasad. |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none">- Översyn samt byte av trasigt taktegel.- Underhållsspolning av avloppstammar. |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none">- Justering av hängrännor samt byte av hängränna på övre carport. |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none">- Montering av räcken till stentrappan.- Byte belysning i carport till lysrörs LED.- Byte av belysning i trapphus till LED.- Byte av julgransbelysning till LED |

OVK har senarelagts på grund av covid-19.

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 1 071 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 911 kr/m² 2021.

Höjning av årsavgifterna beror på ökade drift och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------|------|------|-------|------|
| Nettoomsättning i tkr | 3837 | 3862 | 3838 | 3771 | 3773 |
| Rörelseresultat i tkr | 1411 | 1503 | 986 | -2983 | 1455 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 1031 | 1113 | 599 | -3396 | 905 |
| Soliditet % | 49 | 48 | 47 | 46 | 48 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 868 | 868 | 868 | 851 | 851 |
| Driftskostnad/kvm i kr | 404 | 374 | 494 | 422 | 409 |
| Räntekostnad/kvm i kr | 97 | 99 | 97 | 106 | 143 |
| Bankskuld/kvm i kr | 8269 | 8417 | 8532 | 8648 | 8799 |

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 29 053 992 | 2 023 619 | -907 344 | 1 113 129 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 1 113 129 | -1 113 129 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 652 000 | -652 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -133 222 | 133 222 | |
| Årets Resultat | | | | 1 031 487 |
| Belopp vid årets utgång | 29 053 992 | 2 542 397 | -312 993 | 1 031 487 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|------------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 2 023 619 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 652 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | -133 222 |
| Fondbehållning vid årets slut | <u>2 542 397</u> |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond: | -312 993 |
| Årets resultat: | 1 031 487 |
| Summa | <u>718 494</u> |

Balanseras i ny räkning 718 494

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 3 836 903 | 3 861 793 |
| Summa rörelseintäkter | 3 836 903 | 3 861 793 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | Not 3 -1 609 296 | -1 489 201 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 -221 683 | -277 823 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 -48 312 | -45 585 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 -546 142 | -546 142 |
| Summa rörelsekostnader | -2 425 433 | -2 358 751 |
| Rörelseresultat | 1 411 469 | 1 503 042 |
| Finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 7 982 | 4 394 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -387 964 | -394 307 |
| Summa finansiella poster | -379 982 | -389 913 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 031 487 | 1 113 129 |
| Resultat före skatt | 1 031 487 | 1 113 129 |
| Årets resultat | 1 031 487 | 1 113 129 |

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

Byggnader och mark

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Not 7 12 | <u>61 431 847</u> | <u>61 977 989</u> |
| | 61 431 847 | 61 977 989 |

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****61 431 847** **61 977 989****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

325 9 060

Övriga fordringar

Not 8 1 161 809 1 029 752

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 151 001 144 086*Summa kortfristiga fordringar*1 313 136 1 182 898*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 10 3 069 649 2 161 980*Summa kassa och bank*3 069 649 2 161 980**Summa omsättningstillgångar****4 382 784** **3 344 878****Summa tillgångar****65 814 631** **65 322 867**GC
RL
~ LP
/aa
KJP MS



| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

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

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 29 053 992 | 29 053 992 |
| Fond för yttre underhåll | 2 542 397 | 2 023 619 |
| Summa bundet eget kapital | 31 596 389 | 31 077 611 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | -312 993 | -907 344 |
| Årets resultat | 1 031 487 | 1 113 129 |
| Summa fritt eget kapital | 718 494 | 205 785 |

Summa eget kapital

| | | |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | 32 314 883 | 31 283 396 |
|--------|-------------------|-------------------|

Skulder*Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 21 104 179 | 21 748 524 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 104 179 | 21 748 524 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 11 806 848 | 11 749 992 |
| Leverantörsskulder | | 167 165 | 158 502 |
| Skatteskulder | | 3 890 | 32 258 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 2 032 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 415 634 | 350 195 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 395 569 | 12 290 947 |

Summa skulder

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 33 499 748 | 34 039 471 |
|--|-------------------|-------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 65 814 631 | 65 322 867 |
|--|-------------------|-------------------|



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 106 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 % / år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 82 948 kr.

GC
R
LP
KJ
MS



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 3 453 024 | 3 453 024 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 153 931 | 154 635 |
| | Årsavgift el | 144 181 | 173 327 |
| | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni | 72 000 | 72 000 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 12 978 | 8 807 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 789 | 0 |
| | | 3 836 903 | 3 861 793 |
| Not 3 | Driftkostnader | | |
| | Reparationer | -94 023 | -125 689 |
| | El | -186 590 | -245 045 |
| | Uppvärmning | -417 150 | -430 719 |
| | Vatten | -197 904 | -176 374 |
| | Renhållning | -73 006 | -59 138 |
| | Bevakningskostnader | -3 330 | -4 293 |
| | TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data) | -95 584 | -24 450 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -267 041 | -273 247 |
| | Försäkringar | -50 081 | -47 471 |
| | Fastighetsskatt | -68 592 | -66 096 |
| | Periodiskt underhåll | -133 222 | 0 |
| | Övriga driftkostnader | -22 774 | -36 679 |
| | | -1 609 296 | -1 489 201 |
| | Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| | Underhåll bostäder, ventilation | 79 722 | 0 |
| | Underhåll installationer, LED armaturer | 53 500 | 0 |
| | | 133 222 | 0 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -9 800 | -9 138 |
| | Förvaltningskostnader | -172 482 | -161 546 |
| | Kostnader överlåtelse och pant | -11 585 | -10 895 |
| | Föreningsverksamhet | -9 416 | -3 757 |
| | Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband) | 0 | -72 000 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -2 087 |
| | Medlemsavgifter HSB | -18 400 | -18 400 |
| | | -221 683 | -277 823 |
| Not 5 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -35 007 | -32 788 |
| | Revisionsarvode | -2 365 | -2 325 |
| | Sociala avgifter | -10 940 | -10 472 |
| | | -48 312 | -45 585 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | -546 142 | -546 142 |
| | Summa avskrivningar | -546 142 | -546 142 |



| Not 7 Byggnader och mark | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|--|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | | 62 545 100 | 62 545 100 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | | 4 086 900 | 4 086 900 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 66 632 000 | 66 632 000 | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | | -4 654 011 | -4 107 869 | | |
| Årets avskrivningar byggnader | | -546 142 | -546 142 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -5 200 153 | -4 654 011 | | |
| Utgående bokfört värde | | | | | |
| Bokförda värden byggnader | | 61 431 847 | 61 977 989 | | |
| Bokförda värden mark | | 57 344 947 | 57 891 089 | | |
| | | 4 086 900 | 4 086 900 | | |
| Fastighetsbeteckning: | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 2006 | 40 000 000 | 8 200 000 | 48 200 000 | 48 200 000 |
| | | 40 000 000 | 8 200 000 | 48 200 000 | 48 200 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

| Not 8 Övriga fordringar | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Avräkning HSB | | 1 155 228 | 1 026 657 |
| Skattekonto | | 6 581 | 3 095 |
| | | 1 161 809 | 1 029 752 |

| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | | 54 962 | 50 081 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | | 12 989 | 12 114 |
| Förutbetald administration | | 81 891 | 81 891 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 159 | 0 |
| | | 151 001 | 144 086 |

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'GC', 'MP', and 'MJ'.



HSB - ditt mellanslag till hemmet

HSBs brf Björkdungen

Org nr 769611-7857

Not 10 Kassa och bank

Sbab

| | |
|------------------|------------------|
| 3 069 649 | 2 161 980 |
| 3 069 649 | 2 161 980 |

Not 11 Eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 29 053 992 | 2 023 619 | -907 344 | 1 113 129 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 1 113 129 | -1 113 129 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 652 000 | -652 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -133 222 | 133 222 | |
| Årets Resultat | | | | 1 031 487 |
| Belopp vid årets utgång | 29 053 992 | 2 542 397 | -312 993 | 1 031 487 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank | | 1,09% | 2023-08-25 | 11 183 336 | 199 992 |
| Swedbank | | 0,99% | 2022-09-23 | 10 370 831 | 249 996 |
| Swedbank | | 1,18% | 2021-09-24 | 11 356 860 | 249 996 |
| | | | | 32 911 027 | 699 984 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 104 179

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 799 936

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

29 411 107

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 000 000 | 38 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 38 000 000 | 38 000 000 |

GC
N SP MR
KSP MD



HSB - ditt möjligheter för

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Mervärdeskatt | 1 879 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 153 | 0 |
| | <u>2 032</u> | <u>0</u> |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 96 284 | 28 737 |
| Upplupna räntekostnader | 757 | 20 939 |
| Upplupen revision | 9 000 | 8 700 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 12 000 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 297 593 | 291 819 |
| | <u>415 634</u> | <u>350 195</u> |

Sundsvall 13/4 2021

Göran Lind

Lars Dahlqvist

Lina Wibron

Malin Jonsson

Philip Ridderheim

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-26

Kjell Pettersson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Pia Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkdungen i Sundsvall, org.nr. 769611-7857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkdungen i Sundsvall 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall den 26/4 2021



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Pettersson
Av föreningen vald revisor