

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rågen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-5914) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Rågen 8-11, byggd år 1972-1974 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>
673	lägenheter (bostadsrätt)	45 512
13	lokaler (hyresrätt)	221
2	garage	
540	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma blev inställd på grund av Coronan. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19.

Ordinarie föreningsstämma för HSB brf Rågen genomfördes i år genom poströstning den 29 juni 2020. Poströstningsstämman gick smidigt och bra och 44 medlemmar lämnade in en giltig poströst.

Föreningen hade vid årets slut 674 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Chatrine Berglund	ordförande
Mattias Norell	vice ordförande
Teodor Challis	sekreterare
Magnus Wedin	ledamot
Rickard Björk	ledamot
Ingvor Jonasson	ledamot
Bert-Olov Hägglund	ledamot
Ann-Christine Hägglund	ledamot
Malin Nordqvist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
John Landström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Norell, Rickard Björk, Bert-Olov Hägglund samt Ann-Christine Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Chatrine Berglund, Mattias Norell, Teodor Challis, Malin Nordqvist.

Revisor har varit Monica Söderberg med Lars-Göran Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kenneth Petersson, Nils-Erik Larsson samt Hans Gidlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Ny fritidskommitté tillsattes efter poströstningsstämman men på grund av Coronan så har planerade aktiviteter fått ställas in.

Studieverksamhet

Rickard Björk är studieorganisatör.

Keramik, Snickeri och Väveri finns i föreningen. Med tanke på Coronan så har det varit sparsam aktivitet på både keramiken och Väveriet.

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: 1 100 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-06-12.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016-2020	Renovering av tvättstugor.
2016-2020	Byte av inre samt yttre belysning.
2016-2019	Stamrenovering.
2017-2020	Nedtagning av träd, samt förnyandet av markområden.
2017	Byggandet av risficka.
2017	Renovering av trapp, nedanför NV 52.
2017	Installation av fällstolar i trapphusen, samt markering av våningsplan.
2018	Byggnation av 2 st miljöhus.
2018	Asfaltering, kantsten.
2018	Sanering och rengöring av befintliga sandlådor.
2018	Bytt låssystem.
2018	Installation av ny garagebelysning.
2018-2019	Takbesiktning samt renovering.
2018-2019	Stenslipning av entréer samt bottenplan.
2018-2019	Handtag till trappfönster för brandsäkerhet.

2019	Ny Berså samt återplantering av träd.
2019	Rensbrunnar.
2019-2020	Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar och byte av taggar.
2019-2020	Införandet av nytt parkeringssystem.
2019-2020	Fortsatt arbete av takunderhåll.
2019-2020	Markarbeten samt asfaltering.
2019-2020	Upprättandet av nya förhyrda parkeringsplatser.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2021	Entréportar samt Entrétak.
2020-2021	Införandet av nytt digitalt tvättstugebokningssystem.
2020-2021	Införandet av nytt digitalt köhanteringssystem till parkeringarna.
2019-2022	Markarbeten samt asfaltering.

Föreningen har påbörjat med större investering av Entréportar samt Entrétak och denna beräknas vara klar 2021.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 1 491 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

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

Årsavgiften är i genomsnitt 855 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning är ökade drift- och underhållskostnader.



Medlemsinformation

Av föreningens 673 medlemslägenheter har under året 82 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 782. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 794.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2022-06-30.

Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest:

Teodor Challis
Chatrine Berglund
Mattias Norell
Ingwör Jonasson
Bert-Olov Hägglund
Rickard Björk
Magnus Wedin
Malin Nordqvist
John Landström

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	42 232	41 841	41 170	40 329	38 706
Rörelseresultat i tkr	8 456	5 181	8 905	5 279	12 079
Resultat efter finansiella poster i tkr	6 109	2 865	6 963	4 135	10 820
Balansomslutning i tkr	262 216	254 467	259 880		
Soliditet %	31	30	28	34	41
Årsavgift/kvm* i kr	842	830	817	802	768
Driftskostnad/kvm i kr	533	515	517	525	503
Räntekostnad/kvm i kr	53	51	44	27	30
Bankskuld/kvm i kr	3 680	3 646	3 723	2 469	1 652

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt. Se mer i bostadsrättskollen om ytterliga nyckeltal.

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	1 503 200	39 816 640	31 817 322	2 864 626
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 864 626	-2 864 626
Innevarande års avs/dis		601 666	-601 666	
Årets resultat				6 108 668
Belopp vid årets slut	1 503 200	40 418 306	34 080 281	6 108 668

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	39 816 640
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 100 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-498 334</u>
Fondbehållning vid årets slut:	40 418 306

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	34 080 281
Årets resultat	<u>6 108 668</u>
Summa	40 188 949

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **40 188 949**

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



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	42 232 149	41 840 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 189	3 243
Summa rörelseintäkter		42 372 338	41 844 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-24 377 250	-23 574 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 845 271	-2 926 168
Underhåll enligt plan	Not 6	-498 334	-4 391 969
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-308 930	-356 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-5 886 687	-5 414 247
Summa rörelsekostnader		-33 916 471	-36 663 236
Rörelseresultat		8 455 867	5 180 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		76 953	39 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 422 773	-2 353 341
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 380	-2 782
Summa finansiella poster		-2 347 200	-2 316 187
Årets resultat		6 108 668	2 864 626

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	227 562 938	221 905 807
Inventarier och installationer	Not 11	109 375	146 875
Summa materiella anläggningstillgångar		227 672 313	222 052 682

Summa anläggningstillgångar

227 672 313 **222 052 682**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		97 819	148 531
Kundfordringar		113	12 936
Avräkningskonto HSB		12 666 140	20 655 749
Aktuell skattefordran	Not 12	71 512	70 869
Övriga kortfristiga fordringar		1 091 946	947 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 288 811	2 304 623
Summa kortfristiga fordringar		16 216 341	24 139 934

Bank

Not 14	18 327 694	8 274 183
	18 327 694	8 274 183

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

34 544 035 **32 414 117**

Summa tillgångar

262 216 348 **254 466 799**

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

Insatser	1 503 200	1 503 200
Fond för yttre underhåll	40 418 306	39 816 640
Summa bundet eget kapital	41 921 506	41 319 840

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	34 080 281	31 817 322
Årets resultat	6 108 668	2 864 626
Summa fritt eget kapital	40 188 949	34 681 948

Summa eget kapitalNot 15 **82 110 455** **76 001 788****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	124 711 872	127 458 740
Summa långfristiga skulder		124 711 872	127 458 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	43 567 052	39 284 250
Medlemmarnas inre fond	Not 17	3 635 157	3 428 205
Leverantörsskulder		3 416 147	4 449 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	92 213	322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 683 452	3 843 735
Summa kortfristiga skulder		55 394 020	51 006 272

Summa skulder**180 105 892** **178 465 012****Summa eget kapital och skulder****262 216 348** **254 466 799**

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 108 668	2 864 626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 886 687	5 414 247
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	11 995 354	8 278 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 016	-50 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	104 947	-4 740 361
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 034 285	3 487 575
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 506 317	-4 833 053
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 506 317	-4 833 053
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 535 934	-3 537 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 535 934	-3 537 920
Årets kassaflöde	2 063 902	-4 883 398
Likvida medel vid årets början	28 929 932	33 813 330
Likvida medel vid årets slut	30 993 834	28 929 932

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar bostadsrättsföreningens förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast trasaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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 2,1 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 365 333 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	38 324 834	37 759 367
	Hysesintäkt lokaler	25 332	15 168
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 231 365	1 132 899
	Hysesintäkt övrigt	79 204	90 568
	Årsavgift el	1 358 453	1 643 529
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 008 000	1 008 375
	Avsatt till inre fond	-600 014	-600 014
	Intäkt andrahandsupplåtelse	35 514	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	122 141	116 514
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	647 320	674 399
		42 232 149	41 840 805
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	140 189	0
	Bidrag	0	3 243
		140 189	3 243
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-5 162 509	-4 387 999
	El	-2 582 494	-2 835 528
	Uppvärmning	-4 841 053	-5 063 466
	Vatten	-2 211 259	-2 309 573
	Renhållning	-1 529 434	-1 205 220
	TV, bredband, iptelefoni	-256 806	-255 248
	Obligatoriska besiktningar	-53 976	0
	Serviceavtal	-332 316	-619 199
	Hissar serviceavtal & besiktning	-361 997	-22 909
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-5 144 789	-5 076 645
	Försäkringar	-653 732	-610 275
	Fastighetsskatt	-740 860	-740 860
	Övriga driftskostnader	-506 025	-447 880
		-24 377 250	-23 574 802
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-38 875	-25 725
	Förvaltningskostnader	-962 278	-1 034 589
	Kostnader överlåtelse och panter	-118 006	-111 627
	Föreningsverksamhet	-92 303	-42 891
	Kontorsutrustning och -material	-44 772	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 157 393	-1 163 965
	Konsulter	-163 980	-341 469
	Förbrukningsinventarier	-33 501	0
	Medlemsavgifter HSB	-205 900	-205 900
	Arrende, hyra, leasing	-28 264	0
	Kundförluster m m	0	-1
		-2 845 271	-2 926 168



HSB - ditt bostadsföretag

HSBs brf Rågen i Sundsvall

Org nr 789200-5914

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll stammar	0	-3 000 000
Underhåll tvättstuga	-227 441	-567 481
Underhåll tak	-215 959	-463 911
Underhåll mark och utemiljö	-54 934	0
Montering väggstegar	0	-298 067
Underhåll övrigt	0	-62 510
	<u>-498 334</u>	<u>-4 391 969</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	1
Arvode till styrelsen	-214 550	-213 445
Löner för anställda	0	-35 276
Övriga arvoden	-28 090	0
Övriga personalkostnader	0	-131
Revisionsarvode	-7 905	-6 825
Sociala avgifter	-58 385	-75 880
Utbildning	0	-24 493
	<u>-308 930</u>	<u>-356 050</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-5 257 006	-4 784 566
Markanläggningar	-592 181	-592 180
Inventarier	-37 500	-37 500
Summa avskrivningar	<u>-5 886 687</u>	<u>-5 414 247</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	<u>-1 380</u>	<u>-2 782</u>
	<u>-1 380</u>	<u>-2 782</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	251 196 392	221 186 572			
	Årets investering, stambyte	0	30 991 548			
	Årets investering byggnader, byte lägenhetsdörrar	11 506 317	-981 728			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 838 149	4 838 149			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	14 927 335	14 927 335			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 468 193	270 961 876			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-44 086 175	-40 283 336			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	981 728			
	Årets avskrivningar byggnader	-5 257 006	-4 784 566			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 969 893	-4 377 713			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-592 181	-592 180			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 905 255	-49 056 068			
	Utgående bokfört värde	227 562 938	221 905 808			
	Bokförda värden byggnader	213 359 528	207 110 217			
	Bokförda värden mark	4 838 149	4 838 149			
	Bokförda värden markanläggningar	9 365 261	9 957 442			
	Fastighetsbeteckning: Rågen 8 m.fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1972	201 000 000	44 000 000	245 000 000	245 000 000
	Lokaler		295 000	291 000	586 000	586 000
			201 295 000	44 291 000	245 586 000	245 586 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	417 857	417 857
	Utgående anskaffningsvärden	417 857	417 857
	Ingående avskrivningar	-270 982	-233 482
	Årets avskrivningar	-37 500	-37 500
	Utgående avskrivningar	-308 482	-270 982
	Utgående bokfört värde	109 375	146 875

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
	Övrig Skattefordran	71 512	70 869
		71 512	70 869

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	750 223	653 732
	Förutbetald kabel-TV och bredband	326 178	321 028
	Förutbetald HSB	1 182 110	1 178 623
	Förutbetald avläsning el	0	104 490
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 300	46 750
		2 288 811	2 304 623



Not 14 Bank		
SBAB	18 327 694	8 274 183
	18 327 694	8 274 183

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 503 200	0	39 816 640	31 817 322	2 864 626
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 864 626	-2 864 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-498 334	498 334	
Årets Resultat					6 108 668
Belopp vid årets utgång	1 503 200	0	40 418 306	34 080 281	6 108 668

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,84%	2021-04-30	1 550 000	100 000
Stadshypotek		1,46%	2022-10-30	3 569 900	42 500
Stadshypotek		1,46%	2022-01-30	1 191 580	14 000
Stadshypotek		1,46%	2022-10-30	4 025 060	48 000
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 470 725	14 892
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 630 085	16 508
Stadshypotek		1,25%	2023-07-30	1 409 990	14 280
Stadshypotek		1,16%	2023-12-01	3 172 500	90 000
Stadshypotek		0,97%	2023-04-30	5 074 500	51 000
Stadshypotek		1,24%	2024-06-01	872 960	8 772
Swedbank		1,06%	2024-09-25	978 000	20 000
Swedbank		1,19%	2021-03-28	2 185 100	200 000
Swedbank		1,14%	2023-02-24	9 730 500	100 000
Swedbank		1,15%	2026-06-17	5 807 200	152 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	3 740 000	0
Swedbank		1,12%	2029-08-24	2 900 000	160 000
Swedbank		1,23%	2029-08-24	3 225 524	160 000
Swedbank		1,06%	2024-09-25	2 545 300	40 000
Swedbank		1,39%	2021-11-25	18 400 000	400 000
Swedbank		1,87%	2023-09-25	18 700 000	400 000
Swedbank		1,62%	2022-12-22	18 900 000	400 000
Swedbank		1,25%	2021-03-25	18 900 000	400 000
Swedbank		1,75%	2025-06-18	19 100 000	400 000
Swedbank		1,12%	2024-02-23	19 200 000	400 000
				168 278 924	3 631 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	124 711 872
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	14 527 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	150 119 164

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	188 857 624	188 857 624
Summa ställda säkerheter	188 857 624	188 857 624



Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	3 428 205	3 265 450
Avsättning	600 014	600 014
Uttag	-393 062	-437 259
	<u>3 635 157</u>	<u>3 428 205</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	19 596	0
Personalens källskatt	1 233	240
Arbetsgivaravgifter	1 012	82
Övriga kortfristiga skulder	70 372	0
	<u>92 213</u>	<u>322</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 119 291	305 915
Upplupna räntekostnader	229 823	201 467
Upplupen revision	35 000	37 000
Fakturor HSB Södra Norrland	0	6 290
Fakturor MS concept	0	38 938
Fakturor tillhör dec	0	36 587
Upplupen fastighetsförvaltning	57 250	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 242 088	3 217 538
	<u>4 683 452</u>	<u>3 843 735</u>

Sundsvall 24/3 2021


Ann-Christine Hägglund

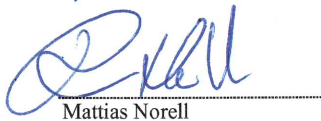

Bert-Olof Hägglund



Catrin Berglund



Ingwör Jonasson


Magnus Wedin



Malin Nordqvist

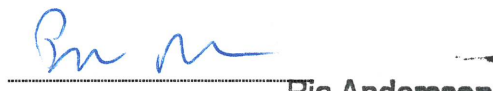

Mattias Norell


Rickard Björk


Teodor Challis

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08

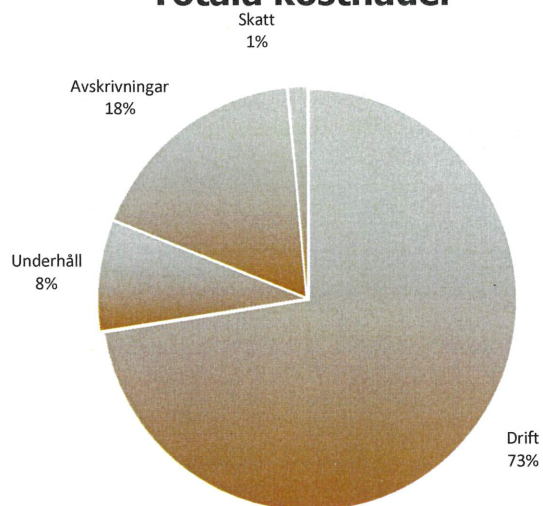

Monica Söderberg
Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

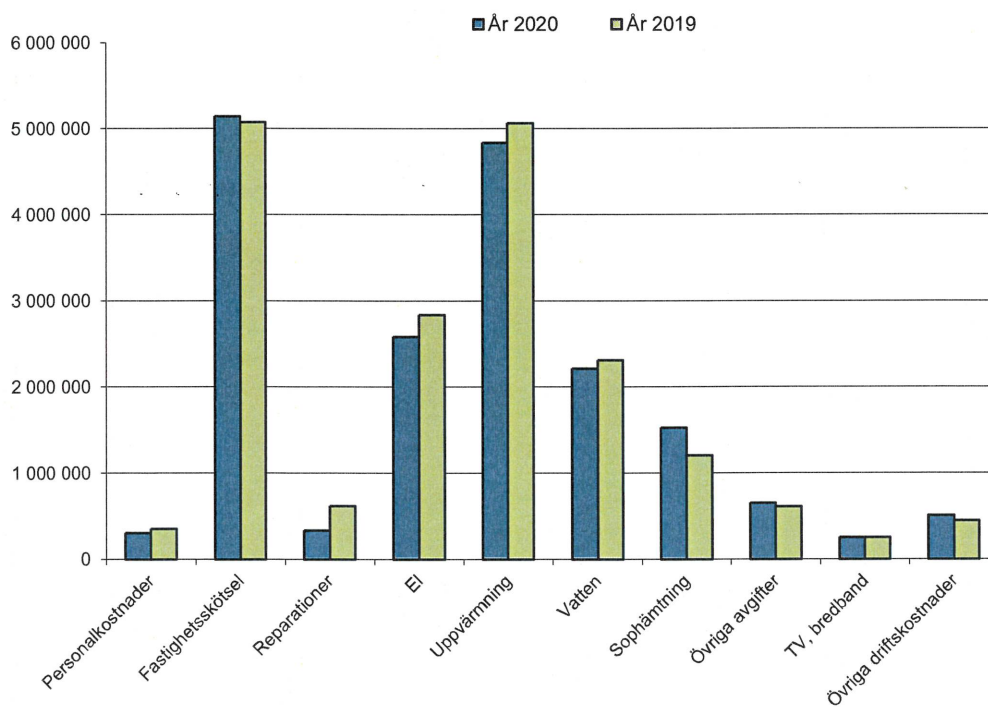


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rågen i Sundsvall, org.nr. 789200-5914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rågen 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 och kassaflöde 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.

Annan information än årsredovisning

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 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 Rågen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den 8/4 2021

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Söderberg
Av föreningen vald revisor

HSB-Certifiering



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Rågen i Sundsvall

År 2021-2025

Öppnar dörren för delägarna*!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	1,5%	2%	2%	2%	2%

Underlag för ekonomisk prognos

Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräknade kostnader för underhåll.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Målningsarbeten, byte tvåttutrustning	12 200 000
2022	Takavvattning	2 200 000
2023	Radiatorventiler, målningsarbeten, byte tvåttutrustning	5 900 000
2024	Byte tvåttutrustning	800 000
2025	Målningsarbeten, byte tvåttutrustning	6 800 000

Beräknad kostnad för ny investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Byte takpapp	2 700 000
2022		0
2023		0
2024	Entrépartier	2 000 000
2025	Byte elinstallationer, hissar	15 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2024	2025
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placering	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit



Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	3 250 000	2020-08-25	1,12%	1,23%	B
Swedbank	2 950 000	2020-08-25	1,12%	1,23%	B
Swedbank	3 750 000	2020-08-25	1,44%	1,23%	B
Swedbank	5 850 000	2020-06-17	1,15%	1,15%	B
Stadshypotek	900 000	2020-09-01	1,62%	1,24%	B
Stadshypotek	5 100 000	Nytt lån		0,97%	B

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 2021-03-24

Bostadsrättsförening HSB:s brf Rågen

Charlotte Berglund
(firmatecknare)

Ragnar Wall
(firmatecknare)

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.



Till styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rågen i Sundsvall

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämman senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2 % -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2 – 4,5 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1 – 6,5 % i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse men vill i sammanhanget poängtera att föreningens ökade lånebelastning de närmaste åren kommer att medföra en ökad räntekänslighet.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämman.

Sundsvall den 15 april 2020

Pia Andersson
BoRevision AB