

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skvadern med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Granlo 3:218 och 3:221, byggda år 1980 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 m<sup>2</sup></u>
201	lägenheter (bostadsrätt)	14 597
	lokaler (hyresrätt)	128
87	garage	
40	carportar	
69	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

På grund av Covid-19 blev ordinarie föreningsstämma senarelagd till 2020-07-14 varvid enbart dom lagstadgade delarna avhandlades via poströstning. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Resterande del av föreningsstämman som omfattade punkt 15-25 i dagordningen hölls den 20 oktober där 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 202 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kaj Wesslén	ordförande
Roger Jansson	vice ordförande
Maja Westman	sekreterare
Tomas Lindblom	ledamot
Leif Olsson	ledamot
Fanny Wistrand	ledamot tom 2020-10-13
Farhang Nijad	ledamot from 2020-10-14
Åsa Ahlström	suppleant from 2020-10-14
Madeleine Sollén	suppleant from 2020-10-14
Tine Enheim	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Stefan Warnerud	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Maja Westman, Tomas Lindblom, Leif Olsson, Åsa Ahlström samt Medeleine Sollén.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kaj Wesslén, Roger Jansson, Maja Westman och Stefan Warnerud, två i förening.

Revisor har varit Henrik Dahlstedt med Karin Willing som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sonja Bydén och Anna Waldetoft Renwall.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

- En bouleklubb finns med verksamhet under sommarhalvåret.
- Städ dagar och med fika för alla deltagare har anordnats två gånger under året varvid en sopcontainer ställdes upp för insamling av grovsopor.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året sköts 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: 802 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016/17	Nya lägenhetsdörrar samt postboxar i punkthusen.
2017	Byte av låssystem
2017	Byte av entréportar i punkthusen
2017	Bygge av 40 st carportar
2017	Helrenovering uthyrningsdel Kvartershus 3 efter vattenskada.
2017	Energibesparing genom modernisering av delar av värmesystemet
2017	Renovering lekplatser, utbyte av vissa lekredskap
2017-18	Målning takfot på flertalet av husen
2018	Iordningställande av p-platser samt preparation av stenvägg. Parkeringsplats Nynäshamnsvägen.
2018-19	Lagning av skador utomhus på radhusen efter vintern 2018.
2018-19	Trädfällning och upprensning av skogsmark.
2018	Byte av små torkskåp i alla tvättstugor.
2018	Iordningställande och uthyrning av 8 st vindsförråd.
2019	Spolning och filmning av stammar
2019	Renovering av samtliga garage med byte till automatiska garageportar
2019	Snabbare bredband 1Gbit/s via Riksnet
2019	Byte av stora torkskåp i samtliga tvättstugor
2019	Byte av torktumlare i kvartershus 2
2019	Renovering av badrum i kvartershus 4
2019	Nya bokningstavlor till gym med bokning per timme
2020	Byggnad av 4 stycken låsbara soprum
2020	Utbyggnad av bredband till kvartershus 2, 3 samt 4.
2020	Lagning samt asfaltering av vägar och snöytor i området.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Förbättrad utebelysning i området
2021	Renovering av ytskikt i tvättstugorna
2021	Energibesparande åtgärd i värmecentral

### Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 809 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 876 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning är ökade utgifter.

### Medlemsinformation

Av föreningens 201 medlemslägenheter har under året 17 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	13 099	12 858	12 667	12 525	12 335
Rörelseresultat i tkr	5 399	3 802	3 536	3 609	4 011
Resultat efter finansiella poster i tkr	4 455	2 617	2 311	2 114	2 247
Balansomslutning i tkr	74 675	72 372	70 697	69 905	68 829
Soliditet %	33,7	28,6	25,6	22,6	19,8
Årsavgift/kvm* i kr	869	860	852	843	832
Driftskostnad/kvm i kr	307	317	417	386	377
Räntekostnad/kvm i kr	66	82	84	121	145
Bankskuld/kvm i kr	3 133	3 245	3 348	3 451	3 545

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

## 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	2 709 884	16 293 430	- 918 166	2 616 792
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 616 792	-2 616 792
Innevarande års avs/dis		538 310	- 538 310	
Årets resultat				4 454 511
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>2 709 884</b>	<b>16 831 740</b>	<b>1 160 316</b>	<b>4 454 511</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	16 293 430
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	802 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 263 690</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>16 831 740</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 160 316
Årets resultat	<u>4 454 511</u>
Summa	5 614 824

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **5 614 824**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 099 008	12 858 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 099 008</b>	<b>12 858 596</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 527 887	-4 667 406
Övriga externa kostnader	Not 4	-808 099	-1 067 424
Underhåll enligt plan	Not 5	-263 690	-1 091 649
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-182 454	-176 943
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 917 615	-2 053 129
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 699 745</b>	<b>-9 056 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 399 263</b>	<b>3 802 046</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 855	14 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 099	-1 206 917
Övriga finansiella poster	Not 8	3 492	7 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-944 752</b>	<b>-1 185 254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 454 511</b>	<b>2 616 792</b>

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	62 647 474	62 887 508
Inventarier och installationer	Not 10	208 020	223 149
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 855 494</b>	<b>63 110 658</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**62 855 494**      **63 110 658**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		73 369	1 280
Kundfordringar		30 000	10 000
Avräkningskonto HSB		3 981 981	1 645 623
Övriga kortfristiga fordringar		212 628	189 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	583 586	498 646
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 881 564</b>	<b>2 344 577</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 278 804	1 275 012
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 278 804</b>	<b>1 275 012</b>

Bank

Not 13	5 658 650	5 641 904
	<b>5 658 650</b>	<b>5 641 904</b>

**Summa kassa och bank**

**Summa omsättningstillgångar**

**11 819 018**      **9 261 493**

**Summa tillgångar**

**74 674 513**      **72 372 151**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	2 709 884	2 709 884
Fond för yttre underhåll	16 831 740	16 293 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 541 624</b>	<b>19 003 314</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 160 315	-918 166
Årets resultat	4 454 511	2 616 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 614 826</b>	<b>1 698 625</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **25 156 450** **20 701 939**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 922 419	28 081 252
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 922 419</b>	<b>28 081 252</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 212 618	19 705 019
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 298 029	1 253 692
Leverantörsskulder		462 735	775 111
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 954	1 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	228 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 620 307	1 624 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 595 643</b>	<b>23 588 959</b>

### Summa skulder

**49 518 062** **51 670 211**

### Summa eget kapital och skulder

**74 674 513** **72 372 151**



## 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.

Forordningar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,2 % av anskaffningsvärdet.

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

### 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 BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 250 005 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 684 328	12 558 752
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-297 936	-297 936
	Hysesintäkt lokaler	99 816	33 016
	Hysesintäkt garage och bilplatser	636 724	604 697
	Hysesintäkt övrigt	19 136	25 564
	Avsatt till inre fond	-164 007	-164 007
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 469	19 041
	Övriga fakturerade kostnader	1 200	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	89 278	79 469
		<b>13 099 008</b>	<b>12 858 596</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-750 556	-509 826
	El	-345 224	-460 891
	Uppvärmning	-1 138 887	-1 205 003
	Vatten	-587 160	-702 446
	Renhållning	-293 975	-227 997
	Bevakningskostnader	0	-750
	TV, bredband, iptelefoni	-76 698	-74 888
	Obligatoriska besiktningar	-27 667	-72 907
	Serviceavtal	-3 000	-18 243
	Hissar serviceavtal & besiktning	-34 487	-28 835
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-718 804	-772 511
	Försäkringar	-218 628	-200 495
	Fastighetsskatt	-283 070	-283 070
	Övriga driftskostnader	-49 731	-109 544
		<b>-4 527 887</b>	<b>-4 667 406</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 250	-17 150
	Förvaltningskostnader	-438 001	-435 424
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 346	-20 463
	Föreningsverksamhet	-44 286	-46 014
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-152 796	-320 885
	Konsulter	-52 249	-98 888
	Förbrukningsinventarier	-6 872	0
	Medlemsavgifter HSB	-64 300	-128 600
		<b>-808 099</b>	<b>-1 067 424</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lampor	0	-284 625
	Underhåll låsbyte	0	-10 644
	Underhåll tvättstuga	0	-445 227
	Underhåll huskropp utvändigt	-190 499	0
	Underhåll målningsarbete	0	-48 895
	Underhåll mark och utemiljö	-73 191	0
	Underhåll övrigt	0	-302 258
		<b>-263 690</b>	<b>-1 091 649</b>

<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-140 100	-131 154
Ovriga personalkostnader	-185	-268
Revisionsarvode	-6 500	-6 500
Sociala avgifter	-35 669	-39 021
	<b>-182 454</b>	<b>-176 943</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-1 801 716	-1 936 632
Markanläggningar	-100 770	-100 770
Inventarier	-15 129	-15 726
Summa avskrivningar	<b>-1 917 615</b>	<b>-2 053 129</b>
<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Swedbank utdelning Robur	3 792	9 648
Swedbank värdeminskning Robur	0	-2 149
Aviavgifter	-300	0
	<b>3 492</b>	<b>7 499</b>

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

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 941 813	79 112 643
Årets investering byggnader	1 662 452	2 829 170
Ingående anskaffningsvärde mark	2 108 000	2 108 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 820 737	2 820 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 533 002</b>	<b>86 870 550</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-23 609 309	-21 672 676
Årets avskrivningar byggnader	-1 801 716	-1 936 632
Ingående avskrivningar markanläggningar	-373 733	-272 963
Årets avskrivningar markanläggningar	-100 770	-100 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 885 528</b>	<b>-23 983 042</b>

**Utgående bokfört värde 62 647 474 62 887 508**

Bokförda värden byggnader	58 193 241	58 332 505
Bokförda värden mark	2 108 000	2 108 000
Bokförda värden markanläggningar	2 346 233	2 447 004

**Fastighetsbeteckning: Granlo 3:218 m fl**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	69 000 000	15 600 000	84 600 000	84 600 000
Lokaler		1 387 000	1 540 000	2 927 000	2 927 000
		<b>70 387 000</b>	<b>17 140 000</b>	<b>87 527 000</b>	<b>87 527 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	399 954	399 954
Utgående anskaffningsvärden	399 954	399 954
Ingående avskrivningar	-176 805	-161 079
Årets avskrivningar	-15 129	-15 726
Utgående avskrivningar	-191 934	-176 805
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>208 020</b>	<b>223 149</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkring	246 394	218 628
Förutbetalda kabel-TV och bredband	67 302	19 173
Förutbetalda HSB	269 890	260 845
	<b>583 586</b>	<b>498 646</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	Andelar	Anskaffning	Markn värde		
Swedbaml Robur Räntefond	12640.1516	1 352 157	1 278 804	1 278 804	1 275 012
				<b>1 278 804</b>	<b>1 275 012</b>

**Not 13 Bank**

Swedbank	59 994	59 994
SBAB	5 598 656	5 581 909
	<b>5 658 650</b>	<b>5 641 903</b>

**Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 709 884	16 293 430	-918 166	2 616 792
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	2 616 792	-2 616 792
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		802 000	-802 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-263 690	263 690	
Årets Resultat				4 454 511
Belopp vid årets utgång	2 709 884	16 831 740	1 160 315	4 454 511

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,57%	2022-09-01	3 350 000	200 000
Stadshypotek		1,25%	2024-06-01	974 660	100 000
Stadshypotek		1,25%	2024-06-01	3 529 300	220 000
Stadshypotek		1,16%	2025-03-01	2 597 140	150 000
Stadshypotek		1,20%	2021-03-01	1 501 042	31 768
Stadshypotek		1,73%	2021-06-01	3 530 740	130 000
Stadshypotek		1,53%	2022-06-30	2 210 250	112 500
Stadshypotek		1,44%	2021-10-30	4 662 984	200 000
Swedbank		1,53%	2023-09-25	2 339 798	43 896
Swedbank		1,43%	2030-04-25	7 395 400	250 000
Swedbank		2,15%	2023-09-25	5 981 223	66 456
Swedbank		1,11%	2029-12-20	8 062 500	375 000
				<b>46 135 037</b>	<b>1 879 620</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>34 922 419</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 518 480
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 736 937

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	58 129 643	58 129 643
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 129 643</b>	<b>58 129 643</b>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	1 253 692	1 167 512
Avsättning	164 007	164 007
Uttag	-119 670	-77 827
	<b>1 298 029</b>	<b>1 253 692</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

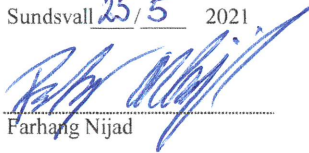
Årets beräknade skatteskuld	1 954	1 954
	<b>1 954</b>	<b>1 954</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	0	3 517
Arbetsgivaravgifter	0	2 512
Övriga kortfristiga skulder	0	222 291
	<b>0</b>	<b>228 320</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	80 997	152 236
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 112 063	1 095 808
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 248	376 819
	<b>1 620 307</b>	<b>1 624 863</b>

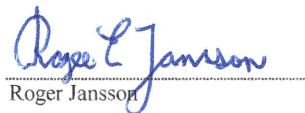
Sundsvall 25/5 2021

  
Farhang Nijad

  
Kaj Wesslén

  
Leif Tage Olsson

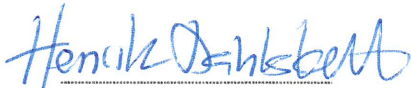
  
Maja Westman

  
Roger Jansson

  
Thomas Lindbom

  
Tina Enheim

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-08



Henrik Dahlstedt  
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB Pia Andersson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skvadern i Sundsvall, org.nr. 716413-9771

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skvadern 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.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skvadern 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

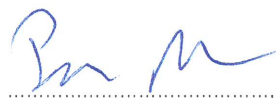
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

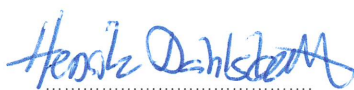
### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Sundsvall den 8 / 6 2021



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



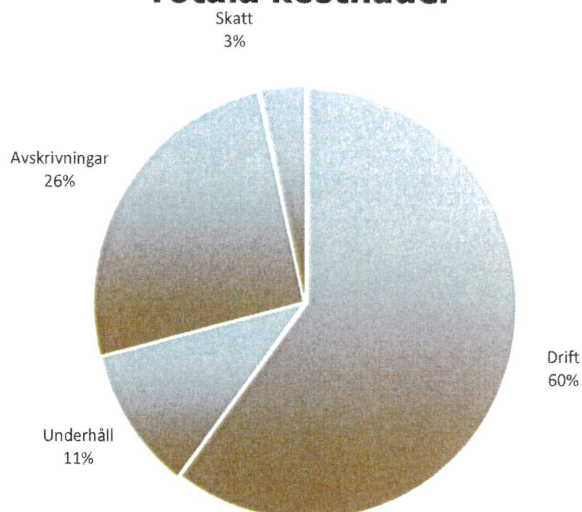
Henrik Dahlstedt  
Av föreningen vald revisor





Org Nr:

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

