

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skvadern med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 33 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

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
Stefan Warnerud	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kaj Wesslén, Roger Jansson och Fanny Wistrand.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Anna Waldetoft Renwall och Sonja Bydén.

#### Fritidsverksamhet och aktiviteter

- En bouleklubb finns med verksamhet under sommarhalvåret.
- Fika serveras vardagar kl. 9:00 i kvartershus 1 för daglediga.
- Städdagar och med fika för alla deltagare har anordnats två gånger under året varvid en sopcontainer ställdes upp för insamling av grovsopor.
- Föreningens hemsida har kompletterats med en visvideo om föreningen av Annika Edin samt nya bilder.

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: 1 223 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktningen har gjorts löpande under året.

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 stenmur. 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

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byggnad av 4 stycken läsbara soprum
2020	Ytterligare åtgärder enligt underhållsplan
2020	Utbyggnad av bredband till kvartershus 2, 3 samt 4.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%.

I budget för 2020 ingår 802 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 869 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade utgifter.

### Medlemsinformation

Av föreningens 201 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	12 858	12 667	12 525	12 335	11 896
Rörelseresultat i tkr	3 802	3 536	3 609	4 011	3 974
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 617	2 311	2 114	2 247	1 896
Balansomslutning i tkr	72 372	70 697	69 905	68 829	68 006
Soliditet %	28,6	25,6	22,6	19,8	16,7
Årsavgift/kvm* i kr	860	852	843	832	800
Driftskostnad/kvm i kr	317	366	386	377	355
Räntekostnad/kvm i kr	82	84	121	145	154
Bankskuld/kvm i kr	3 245	3 348	3 451	3 545	3 632

\*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.



## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 709 884	16 162 079	-3 097 571	2 310 755
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	2 310 755	-2 310 755
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 223 000	-1 223 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 091 649	1 091 649	
Årets Resultat				2 616 792
Belopp vid årets utgång	<b>2 709 884</b>	<b>16 293 430</b>	<b>-918 166</b>	<b>2 616 792</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	16 162 079
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 223 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 091 649</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>16 293 430</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-918 166
Årets resultat	<u>2 616 792</u>
Summa	<b>1 698 626</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 698 626</b>
--------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	12 858 596	12 667 336
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 858 596</b>	<b>12 667 336</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 667 406	-5 390 205
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 067 424	-889 594
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 091 649	-663 992
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 943	-160 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 053 129	-2 026 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 056 550</b>	<b>-9 131 150</b>

### Rörelseresultat

**3 802 046**      **3 536 187**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 164	9 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 917	-1 239 991
Övriga finansiella poster	Not 8	7 499	4 718
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 185 254</b>	<b>-1 225 431</b>

### Årets resultat

**2 616 792**      **2 310 755**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	62 887 508	62 095 741
Inventarier och installationer	Not 10	223 149	238 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 110 658</b>	<b>62 334 616</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	100 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>100 500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**63 110 658**

**62 435 116**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 280	11 053
Kundfordringar		10 000	0
Avräkningskonto HSB		1 645 623	3 520 168
Aktuell skattefordran	Not 12	0	26 546
Övriga kortfristiga fordringar		189 028	136 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	498 646	660 699
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 344 577</b>	<b>4 355 391</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 275 012	1 277 161
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 275 012</b>	<b>1 277 161</b>

Bank

Not 15	5 641 904	2 629 250
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 641 904</b>	<b>2 629 250</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**9 261 493**

**8 261 803**

**Summa tillgångar**

**72 372 151**

**70 696 919**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 709 884	2 709 884
Fond för yttre underhåll	16 293 430	16 162 079
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>19 003 314</b>	<b>18 871 963</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-918 166	-3 097 571
Årets resultat	2 616 792	2 310 755
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 698 625</b>	<b>-786 815</b>

### Summa eget kapital

Not 16 **20 701 939** **18 085 148**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	28 081 252	42 963 663
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 081 252</b>	<b>42 963 663</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		19 705 019	6 328 908
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 253 692	1 167 512
Leverantörsskulder		775 111	680 940
Aktuell skatteskuld	Not 19	1 954	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	228 320	12 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 624 863	1 458 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 588 959</b>	<b>9 648 108</b>

### Summa skulder

**51 670 211** **52 611 771**

### Summa eget kapital och skulder

**72 372 151** **70 696 919**





## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

### 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 2,36% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 41 255 105 kr.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arsavgifter bostäder	12 558 752	12 434 424
	Arsavgiftsbortfall bostäder	-297 936	-297 936
	Hysesintäkt lokaler	33 016	37 580
	Hysesintäkt garage och bilplatser	604 697	602 144
	Hysesintäkt övrigt	25 564	20 919
	Avsatt till inre fond	-164 007	-164 007
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 041	31 582
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	79 469	2 630
		<b>12 858 596</b>	<b>12 667 336</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-509 826	-573 439
	El	-460 891	-502 082
	Uppvärmning	-1 205 003	-1 226 788
	Vatten	-702 446	-793 453
	Renhållning	-227 997	-197 459
	Bevakningskostnader	-750	0
	TV, bredband, iptelefoni	-74 888	-73 006
	Obligatoriska besiktningar	-72 907	0
	Serviceavtal	-18 243	-114 970
	Hissar serviceavtal & besiktning	-28 835	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-772 511	-1 399 623
	Försäkringar	-200 495	-158 720
	Fastighetsskatt	-283 070	-254 570
	Övriga driftskostnader	-109 544	-96 096
		<b>-4 667 406</b>	<b>-5 390 205</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-17 150	-16 250
	Förvaltningskostnader	-435 424	-425 669
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 463	-32 233
	Föreningsverksamhet	-46 014	-10 479
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-320 885	-341 391
	Konsulter	-98 888	-60 519
	Förbrukningsinventarier	0	-3 053
	Medlemsavgifter HSB	-128 600	0
		<b>-1 067 424</b>	<b>-889 594</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll lampor	-284 625	0
	Underhåll låsbyte	-10 644	0
	Underhåll tvättstuga/kvarterhusen	-445 227	0
	Underhåll träspalje	0	-97 981
	Underhåll hiss	0	-107 500
	Underhåll installationer	0	-191 678
	Underhåll målningsarbete	-48 895	-80 000
	Underhåll mark och utemiljö	0	-117 945
	Underhåll garage och bilplatser	0	-68 888
	Underhåll övrigt	-302 258	0
		<b>-1 091 649</b>	<b>-663 992</b>



<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-101 300	-92 500
Övriga arvoden	-29 854	-14 463
Övriga personalkostnader	-268	-82
Revisionsarvode	-6 500	-5 500
Sociala avgifter	-39 021	-32 311
Utbildning	0	-16 070
	<u>-176 943</u>	<u>-160 926</u>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-1 936 632	-1 925 662
Markanläggningar	-100 770	-100 770
Inventarier	-15 726	0
	<u>-2 053 129</u>	<u>-2 026 432</u>

<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Andelsutdelning Riksbyggen	9 648	9 648
Värdeminskning Swedbank Robur	-2 149	-4 930
	<u>7 499</u>	<u>4 718</u>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 112 643	79 112 643			
	Årets investering byggnader	2 829 170	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 108 000	2 108 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 820 737	2 820 737			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 870 550</b>	<b>84 041 380</b>			
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 672 676	-19 747 014			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 936 632	-1 925 662			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-272 963	-172 192			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-100 770	-100 770			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 983 042</b>	<b>-21 945 639</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>62 887 508</b>	<b>62 095 741</b>			
	Bokförda värden byggnader	58 332 505	57 439 967			
	Bokförda värden mark	2 108 000	2 108 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 447 004	2 547 774			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	GRANLO 3:218 m. fl.				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1981	69 000 000	15 600 000	84 600 000	76 600 000
	Lokaler		1 387 000	1 540 000	2 927 000	2 477 000
			<b>70 387 000</b>	<b>17 140 000</b>	<b>87 527 000</b>	<b>79 077 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden			399 954		161 079
	Årets investeringar			0		238 875
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>			<b>399 954</b>		<b>399 954</b>
	Ingående avskrivningar			-161 079		-161 079
	Årets avskrivningar			-15 726		0
	<b>Utgående avskrivningar</b>			<b>-176 805</b>		<b>-161 079</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>			<b>223 149</b>		<b>238 875</b>
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Övriga värdepappersinnehav			0		100 500
				<b>0</b>		<b>100 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0		26 546
				<b>0</b>		<b>26 546</b>
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			218 628		200 495
	Förutbetald kabel-TV och bredband			19 173		101 629
	Förutbetald HSB			260 845		334 444
	Upplupna ränteintäkter			0		24 131
				<b>498 646</b>		<b>660 699</b>
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Andelar</b>	<b>Anskaffn</b>	<b>Markn värde</b>		
	Swedbank Robur Räntefond Kort	12 640,15	1 352 157,11	1 275 012,09	1 275 012	1 277 161
					<b>1 275 012</b>	<b>1 277 161</b>





<b>Not 15 Bank</b>			
Konto i SBAB		5 581 910	2 569 256
Konto i Swedbank		59 994	59 994
		<b>5 641 904</b>	<b>2 629 250</b>

<b>Not 16 Eget kapital</b>				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 709 884	16 162 079	-3 097 571	2 310 755
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	2 310 755	-2 310 755
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 223 000	-1 223 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 091 649	1 091 649	
Årets Resultat				2 616 792
Belopp vid årets utgång	2 709 884	16 293 430	-918 166	2 616 792

<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,85%	2020-03-01	2 726 575	67 740
Stadshypotek		1,57%	2022-09-01	3 550 000	200 000
Stadshypotek		1,20%	2021-03-01	1 532 810	31 768
Stadshypotek		1,25%	2024-06-01	1 074 660	100 000
Stadshypotek		1,25%	2024-06-01	3 749 300	220 000
Stadshypotek		1,73%	2021-06-01	3 660 740	130 000
Stadshypotek		1,53%	2022-06-30	2 322 750	112 500
Stadshypotek		1,44%	2021-10-30	4 862 984	200 000
Swedbank		1,53%	2023-09-25	2 380 873	39 820
Swedbank		3,75%	2020-04-27	7 565 400	90 000
Swedbank		2,15%	2023-09-25	6 047 679	66 456
Swedbank		3,67%	2020-12-18	8 312 500	250 000
				<b>47 786 271</b>	<b>1 508 284</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 081 252**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 033 136  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 244 851

Föreningen har tre lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, 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>

<b>Not 18 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	1 167 512	1 125 646
Avsättning	164 007	164 007
Uttag	-77 827	-122 140
	<b>1 253 692</b>	<b>1 167 512</b>

<b>Not 19 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	1 954	0
	<b>1 954</b>	<b>0</b>





Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 517	0
Arbetsgivaravgifter	2 512	0
Övriga kortfristiga skulder	222 291	12 298
	<u>228 320</u>	<u>12 298</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen VN Bygg	110 828	0
Upplupen Q-park	1 050	0
Upplupen Bravida	14 351	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snöröjning	221 398	230 170
Upplupen Swedbank Telia	0	3 718
Upplupna räntekostnader	152 236	157 149
Upplupen revision	17 000	16 000
Upplupen HSB	10 244	24 519
Upplupen Utlägg Wesslen	1 329	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 095 808	1 026 894
Upplupen Engström & Hellman	619	0
	<u>1 624 863</u>	<u>1 458 450</u>


Sundsvall <sup>25</sup>/<sub>5</sub> 2020


  
Chatrine Rodin

  
Fanny Wjstrand


  
Kaj Wesslén

  
Leif Tage Olsson

  
Maja Westman

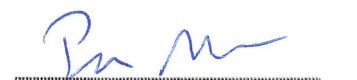
  
Roger Jansson

  
Stefan Warnerud

  
Thomas Lindbom

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27

  
Henrik Dahlstedt  
Revisor vald av föreningsstämman

  
BoRevisión i Sverige AB  
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 år 2019.

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 2019 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. Revisoremans 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 år 2019 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 27/5 2020

  
Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Henrik Dahlstedt

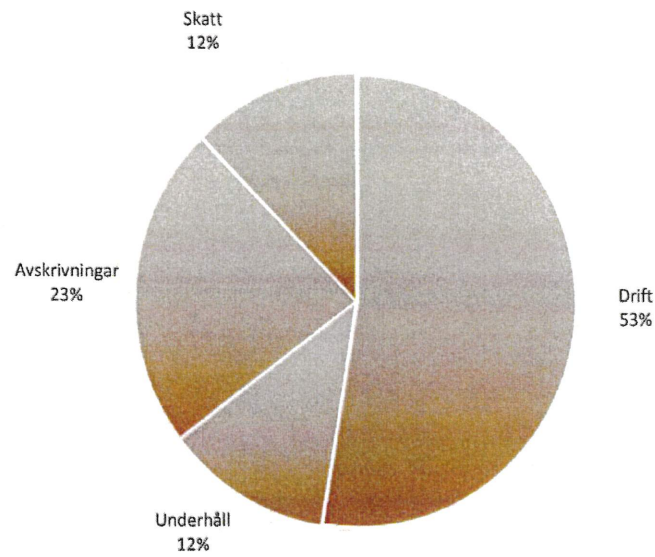
Av föreningen vald revisor





Org Nr:

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

