

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Transportören med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2432) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Blocket 22 och 23, byggd år 1977 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag 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>
181	Lägenheter	10 947
10	Lokaler (hyresrätt)	56
39	Garage	
77	Bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. På stämman deltog 28 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt även förslag på mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 182 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Hans-Gunnar Deldén	Ordförande
Lars-Erik Eriksson	Vice ordförande
Peter Weidman	Sekreterare
Mats-Ola Jonsson	Studieorganisatör
Margareta Jansson	Ledamot
Lina Wibron	Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Erik Eriksson, Mats-Ola Jonsson och Margareta Jansson.

Styrelsen har under året hållit 9 styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Hans-Gunnar Deldén, Lars-Erik Eriksson, Peter Weidman och Margareta Jansson, två i förening.

Revisor har varit Caj Sundberg med Bengt Westin som revisorsuppleant vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kenneth Persson (sammankallande) och Bengt Westin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har på grund av Covid-19 inte förekommit.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts under 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska

aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 414 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-05-03.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av hiss på Korstavägen 7. Lagt en ny matta i samlingsrummet samt styrelserummet. Stambyte Korstavägen 7-11. OVK besiktning. Breddning av parkering samt lagning av "potthål" och asfaltering. Målning av samtliga fläkthus (6st)
2019	Byte av hiss Korstavägen 15. Stambyte Korstavägen 13-17 Installerat kollektiva brandlarm.
2018	In- och utvändigt plåtning av garage. Reparation av tak på handikappgaraget
2017	Ny belysning i garagen. Ny ljud och bildanläggning i samlingslokalen. Ombyggnad av uteplatser för marklägenheterna. Byte av belysning i grovsoprummen. Utökat med 12 motorvärmplatser vid Tjädervägen samt 2 st är borttagen pga gång- och cykelbana efter Tjädervägen.
2016	Byte av fönster och balkongdörrar. Markplanering runt sopstationerna. Byte av lägenhetsdörrar samt dörrar till tvättstugorna, tvättstugor och WC i källaren. Målning av dörrar till gamla soprummen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av hissar på Korstavägen 9 och 11 Byte av låssystem samt komplettera med digitala anslagstavlor. Kamerabevakning i källare och grovsoprum.
2022	Byte hissar på Korstavägen 13 och 17.

## Förväntad framtida utveckling.

Avgiften höjdes fr.o.m 2020-01-01 med 2,8 %.

I budget för 2021 ingår 374 000 kronor för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften för 2021 med 2 %.

Årsavgiften är i genomsnitt 895 kronor/m<sup>2</sup> 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 181 medlemslägenheter har under året 26 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och vid räkenskapsårets slut 213.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 496	10 202	9 849	9 599	9 488
Rörelseresultat i tkr	3 501	3 104	2 835	2 902	2 094
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 610	2 552	2 343	2 109	1 312
Balansomslutning i tkr	76 362	68 840	42 006	40 498	38 860
Soliditet %	26,8	25,9	36,6	31,9	27,8
Årsavgift/kvm* i kr	877	853	826	809	792
Driftkostnad/kvm i kr	437	444	434	506	532
Räntekostnad/kvm i kr	82	53	50	78	77
Bankskuld/kvm i kr	4 871	4 053	2 280	2 325	2 366

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknade 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 fler nyckel i Bostadsrättskollen.

## Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	711 900		10 037 637	4 515 832	2 552 103
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				2 552 103	-2 552 103
Innevarande års avs/dis			414 000	- 414 000	
Årets resultat					2 609 867
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>711 900</b>		<b>10 451 637</b>	<b>6 653 935</b>	<b>2 609 867</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 037 637
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	414 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>10 451 637</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	6 653 935
Årets resultat	<u>2 609 867</u>
Summa	9 263 803

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **9 263 803**

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	10 495 616	10 202 284
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 495 616</b>	<b>10 202 284</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 808 952	-4 890 219
Övriga externa kostnader	Not 4	-977 791	-1 120 606
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-230 866
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-135 530	-130 030
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 072 052	-726 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 994 326</b>	<b>-7 098 300</b>

### Rörelseresultat

**3 501 291**      **3 103 984**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 382	22 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 979	-587 589
Övriga finansiella poster	Not 8	8 174	13 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-891 424</b>	<b>-551 881</b>

### Årets resultat

**2 609 867**      **2 552 103**

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

Byggnader och mark	Not 9	66 969 627	28 538 126
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	23 257 905
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 969 627</b>	<b>51 796 030</b>

**Summa anläggningstillgångar****66 969 627**      **51 796 030****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	14 399
Kundfordringar		30 344	0
Avräkningskonto HSB		2 873 799	2 710 479
Aktuell skattefordran	Not 11	10 921	10 921
Övriga kortfristiga fordringar		66 764	150 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	611 677	326 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 593 505</b>	<b>3 212 745</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 771 076	2 761 973
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 771 076</b>	<b>2 761 973</b>

Kassa		300	300
Bank	Not 14	3 027 634	11 069 038
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 027 934</b>	<b>11 069 338</b>

**Summa omsättningstillgångar****9 392 515**      **17 044 056****Summa tillgångar****76 362 142**      **68 840 086**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	711 900	711 900
Fond för yttre underhåll	10 451 637	10 037 637
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 163 537</b>	<b>10 749 537</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 653 936	4 515 832
Årets resultat	2 609 867	2 552 103
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 263 803</b>	<b>7 067 935</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **20 427 340** **17 817 473**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	51 279 502	43 698 374
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 279 502</b>	<b>43 698 374</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 318 872	893 872
Medlemmarnas inre fond	Not 17	311 664	341 315
Leverantörsskulder		755 124	5 080 907
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	20 134	5 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 249 506	1 002 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 655 300</b>	<b>7 324 239</b>

### Summa skulder

**55 934 802** **51 022 613**

### Summa eget kapital och skulder

**76 362 142** **68 840 086**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 609 867	2 552 103
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 072 052	726 578
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 681 919	3 278 681
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-217 440	386 543
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 093 939	4 775 685
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-629 460</b>	<b>8 440 909</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-16 245 649	-23 787 476
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-16 245 649</b>	<b>-23 787 476</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 006 128	19 506 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>9 006 128</b>	<b>19 506 128</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 868 981</b>	<b>4 159 561</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 541 790</b>	<b>12 382 229</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 672 809</b>	<b>16 541 790</b>

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar bostadsrättsföreningens förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner 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 1,2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av liniärt. 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 inspråkstagande 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 17 786 945 kr.

✓



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 602 952	9 341 316
	Hysesintäkt lokaler	48 217	41 260
	Hysesintäkt garage och bilplatser	294 825	290 775
	Hysesintäkt övrigt	37 420	11 905
	Årsavgift el	391 541	404 837
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 092	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	49 860	41 251
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 709	70 940
		<b>10 495 616</b>	<b>10 202 284</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-686 127	-492 466
	El	-675 988	-665 837
	Uppvärmning	-970 015	-1 067 394
	Vatten	-533 958	-627 523
	Renhållning	-281 063	-217 471
	Bevakningskostnader	-19 850	-23 915
	TV, bredband, iptelefoni	-65 074	-48 779
	Obligatoriska besiktningar	-11 257	0
	Serviceavtal	-39 556	-59 251
	Hissar serviceavtal & besiktning	-48 194	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-902 590	-1 105 022
	Försäkringar	-190 688	-180 746
	Fastighetsskatt	-231 860	-231 860
	Övriga driftskostnader	-152 732	-169 956
		<b>-4 808 952</b>	<b>-4 890 219</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 125	-28 113
	Förvaltningskostnader	-499 228	-648 806
	Kostnader överlåtelse och panter	-53 653	-38 331
	Föreningsverksamhet	-4 333	-58 163
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-281 911	-285 967
	Konsulter	-51 019	-3 226
	Förbrukningsinventarier	-5 523	0
	Medlemsavgifter HSB	-58 000	-58 000
		<b>-977 791</b>	<b>-1 120 606</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö	0	-90 245
	Underhåll övrigt	0	-140 621
		<b>0</b>	<b>-230 866</b>



HSB - där möjligheterna bor

<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-94 125	-98 011
Övriga arvoden	-12 581	0
Övriga personalkostnader	0	-1 265
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-23 825	-25 754
	<u>-135 530</u>	<u>-130 030</u>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-1 006 072	-660 598
Markanläggningar	-65 980	-65 980
<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-1 072 052</u>	<u>-726 578</u>
<b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>		
Swedbank Roburfond	9 104	13 221
Swedbank aviavgifter	-930	-135
	<u>8 174</u>	<u>13 086</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 648 726	41 082 351
	Omklassificering, stambyte	38 558 554	0
	Årets investering byggnader, hissrenovering (hissrenovering)	945 000	566 375
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 398 046	1 398 046
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	869 801	869 801
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 420 127</b>	<b>43 916 573</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-14 937 567	-14 276 969
	Årets avskrivningar byggnader	-1 006 072	-660 598
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-440 880	-374 900
	Årets avskrivningar markanläggningar	-65 980	-65 980
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 450 500</b>	<b>-15 378 447</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>66 969 627</b>	<b>28 538 126</b>
	Bokförda värden byggnader	65 208 641	26 711 159
	Bokförda värden mark	1 398 046	1 398 046
	Bokförda värden markanläggningar	362 940	428 921

**Fastighetsbeteckning: Blocket 22 och Blocket 23 i Sundsvall**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	58 000 000	15 000 000	73 000 000	73 000 000
Lokaler		577 000	709 000	1 286 000	1 286 000
		<b>58 577 000</b>	<b>15 709 000</b>	<b>74 286 000</b>	<b>74 286 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	23 257 905	36 804
	Årets Investering stambyte	15 300 649	23 221 101
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-38 558 554	0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>23 257 905</b>

Not 11	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
	Övrig Skattefordran	10 921	10 921
		<b>10 921</b>	<b>10 921</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	196 466	190 688
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	15 109	15 686
	Förutbetald kabel-TV och bredband	85 953	84 142
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	4 129
	Förutbetald HSB	314 149	32 013
		<b>611 677</b>	<b>326 658</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	Andelar	Anskaffn	Markn.värde		
Robur fond - Bas 50	43711.3878	839983,31	1468702,63	839 983	839 983
Robur fond - Ethica Obligation	13630.4538	1559321,04	1595035,70	1 559 321	1 551 320
Räntefond kort A	3674.7259	413262,38	371772,02	371 772	370 670
				<b>2 771 076</b>	<b>2 761 973</b>

**Not 14 Bank**

Swedbank	15 643	15 643
SBAB	3 011 991	11 053 395
	<b>3 027 634</b>	<b>11 069 037</b>

**Not 15 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	711 900	0	10 037 637	4 515 832	2 552 103
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 552 103	-2 552 103
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			414 000	-414 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					2 609 867
Belopp vid årets utgång	<b>711 900</b>	<b>0</b>	<b>10 451 637</b>	<b>6 653 935</b>	<b>2 609 867</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,17%	2021-09-30	1 325 000	100 000
Stadshypotek		1,51%	2022-10-30	1 309 285	80 000
Stadshypotek		1,95%	2024-12-01	10 106 593	116 168
Swedbank		2,74%	2025-06-18	1 807 496	97 704
Swedbank		2,47%	2026-04-24	9 550 000	100 000
Swedbank		1,41%	2027-10-11	9 800 000	200 000
Swedbank		1,54%	2029-10-11	9 800 000	200 000
Swedbank		1,40%	2030-04-25	9 900 000	200 000
				<b>53 598 374</b>	<b>1 093 872</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>51 279 502</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,77%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 375 488
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	48 129 014

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	54 551 774	45 670 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 551 774</b>	<b>45 670 000</b>

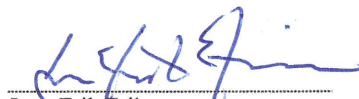
Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	341 315	359 595
Uttag	-29 651	-18 280
	<u>311 664</u>	<u>341 315</u>

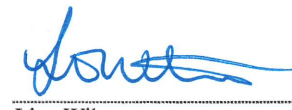
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	6 219	0
Personalens källskatt	0	601
Arbetsgivaravgifter	0	630
Övriga kortfristiga skulder	13 915	4 000
	<u>20 134</u>	<u>5 231</u>

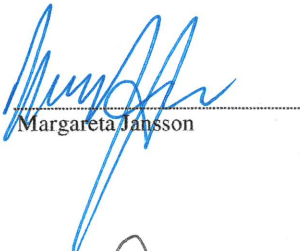
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	202 090	100 450
Upplupna räntekostnader	125 815	119 155
Upplupen revision	25 000	16 000
Upplupen fastighetsförvaltning	5 625	9 314
Förutbetalda årsavgifter och hyror	873 163	757 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 813	0
	<u>1 249 506</u>	<u>1 002 914</u>

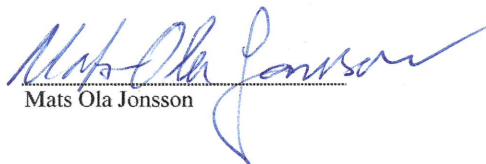
Sundsvall 16/3 2021

  
Hans Gunnar Delden

  
Lars Erik Eriksson

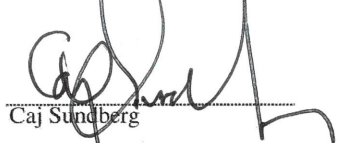
  
Lina Wibron

  
Margareta Jansson

  
Mats Ola Jonsson

  
Peter Weidman

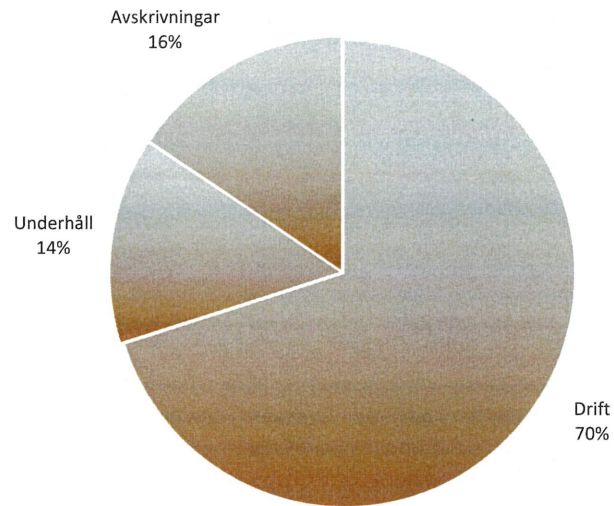
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-25

  
Caj Sundberg  
Revisor vald av föreningsstämman

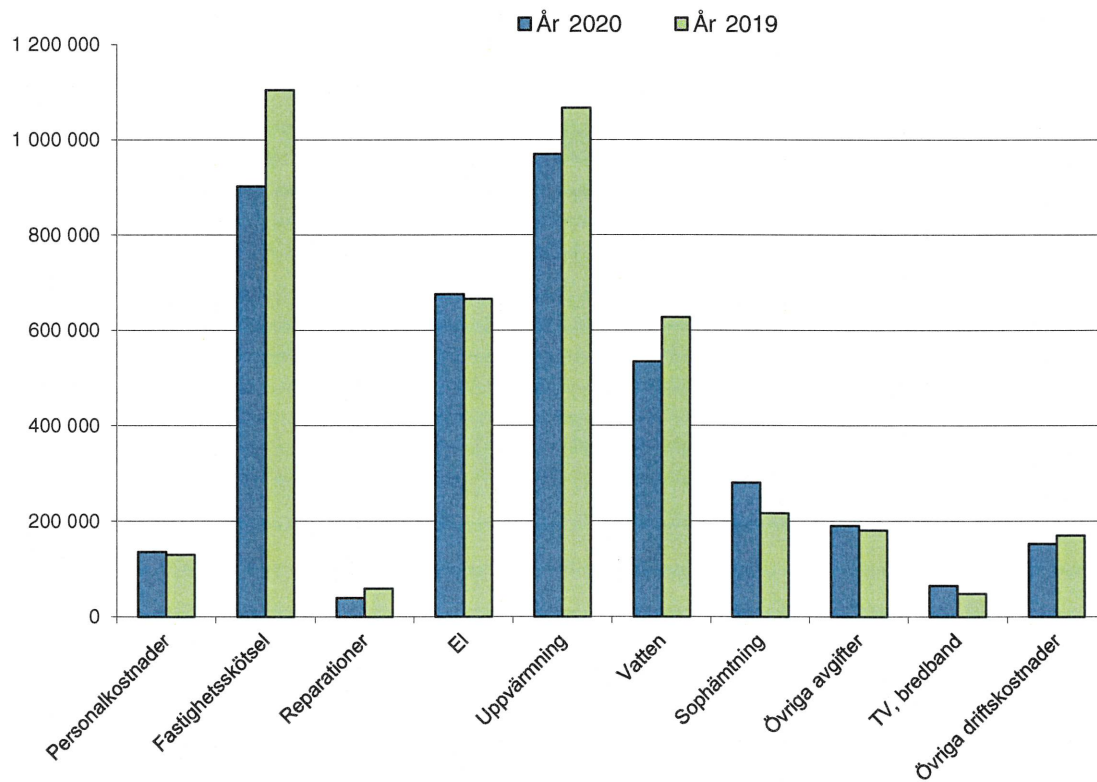
  
BoRevision i Sverige **Rja Andersson**  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Transportören i Sundsvall, org.nr. 789200-2432

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Transportören 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 årsredovisningen

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

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Transportören 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

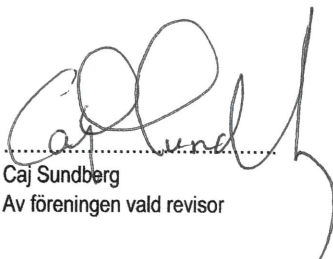
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 25/3 2021



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Caj Sundberg  
Av föreningen vald revisor



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Transportören 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. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	2%	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	Balkonger, styr- och regler	2 900 000
2022	Tvättutrustning, VVS	1 850 000
2023	VVS	670 000
2024		30 000
2025	Akustikplattor	800 000

### Beräknad kostnad för investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Takåtgärder och hiss	3 100 000
2022	Lekutrustning och hiss	1 100 000
2023		55 000
2024	Balkongåtgärder och hissar	3 500 000
2025	Takåtgärder	680 000

### 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	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

### 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.	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

### Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2024	2025
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placeringar	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

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank	10 000 000	Nytt lån		1,40%	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 16/3-2021

Bostadsrättsförening HSB:s brf Transportören

Peter Weidmann  
(firmatecknare)

Mats Orddar  
(firmatecknare)

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



HSB – där möjligheterna bor

**Till styrelsen för HSB brf Transportören 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 föreningen senast fastställda årsredovisningen
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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

Bostadsrättsföreningen redovisar i årsredovisningen nyckeltal enligt Bostadsrättskollen. Där framgår bland annat föreningens räntekänslighet utifrån nuvarande räntor, i prognosen har räntor justerats utifrån framtida prognostiserade räntor.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB Certifiering. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 16 april 2021

Malin Nordqvist

HSB Södra Norrland

**HSB SÖDRA NORRLAND**

Postadress: Box 269, 85104 Sundsvall, Vxl: 010-3032300, [www.hsb.se](http://www.hsb.se)





# STYRELSEN FÖR HSB brf Transportören

Org. nr: 789200-2432

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**335**

KR/KVM  
SPARANDE



**7086**

KR/KVM  
INVESTERINGSBEHOV



**4871**

KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



**5,6**

%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



**198**

KR/KVM  
ENERGIKÖSTNAD



**NEJ**


TOMTRÄTT



**877**

KR/KVM  
ÅRSV/GIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 335 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	<b>Investeringsbehov</b> 7086 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	<b>Skuldsättning</b> 4871 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	---

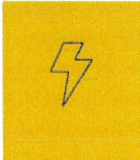
#### Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	<b>Räntekänslighet</b> 5,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	<b>Energikostnad</b> 198 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

#### Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energiförbrukning



Tomträtt  
NEJ

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

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

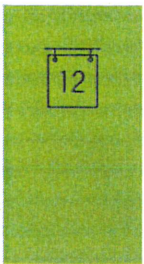
Ja eller nej

---

**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

---



Årsavgift  
877 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

---

**Styrelsens kommentarer**

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

---

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*