

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Östermalm med säten i Gävle (org.nr 785000-1103) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Brynäs 46:4, byggd år 1952, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>                                  | <u>Total yuta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| 55           | lägenheter (bostadsrätt)                          | 3 527                           |
| 6            | lokaler (hyresrätt)                               | 523                             |
| 1            | garage med 15 bilplatser och<br>5 mc/mopedplatser | 427                             |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Angående påverkan av Covid-19; stämman hölls med hjälp av poströstning och endast styrelsen var fysiskt närvarande.

Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Thomas Forslund   | ordförande                                            |
| Daniel Pacheco    | vice ordförande, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |
| Maria Doverud     | sekreterare                                           |
| Camilla Lindqvist | ledamot                                               |
| Susan Åslund      | ledamot                                               |
| Anders Lördal     | styrelsesuppleant                                     |
| Emelie Svensson   | styrelsesuppleant                                     |
| Joakim Asplund    | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland                |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Camilla Lindqvist, Susan Åslund och Maria Doverud, samt suppleanterna Anders Lördal och Emelie Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Thomas Forslund, Camilla Lindqvist, Susan Åslund och Maria Doverud, två i förening.

Revisor har varit Tomas Åberg, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Föreningen hade en gemensam gårdsstädning den 12/9.

Den ekonomiska och fastighetsförvaltningen 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 från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-01-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår. Ändringsanmälan för åren 2018 och 2019 kommer att lämnas in till skatteverket under 2021.

### 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: 219 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

| ÅR      | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                                                                                |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020    | Rensning och översyn av stuprör/hängrännor. Underhåll av tak samt lagning av läckage på vinden.<br><br>Lagning och underhåll av avrinningsrör från garagetaket.<br><br>Inköp av ny tvättmaskin. |
| 2019    | Nytt digitalt passagesystem till alla trappuppgångar, grind och tvättstuga.<br>Ventilation åtgärdad i uthyrningslokal i garaget.                                                                |
| 2018    | Målat om väggar och tak, samt bytt ut belysning i garaget.<br>Monterat en grind mot innergården.<br>Uppgraderat (ny fläktmotor) ventilationssystemet.                                           |
| 2018/17 | Gemensamhetsrum, uthyrningsrum samt intilliggande toalett har renoverats.                                                                                                                       |
| 2017    | Renoverat tvättstuga. Målat väggar, tak och bytt ut snickerier.<br>Torktumlare utbytt samt fläkt i torkrummet.<br>Utfört service på alla fönster och balkongdörrar under året.                  |
| 2016    | Del av fasad lagad. Energibesparande åtgärder.                                                                                                                                                  |



Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                            |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Underhållsspolning av rören i fastigheten.<br>Lagning av läcka vid ventilationen i garaget. |

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 64 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 683 kr/m<sup>2</sup> 2021.

### Medlemsinformation

Av föreningens 55 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 14 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

### Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 3 176  | 3 134  | 3 108  | 3 057  | 3 023  |
| Rörelseresultat i tkr                   | 533    | 525    | 263    | 420    | 591    |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 401    | 354    | 82     | 247    | 339    |
| Balansomslutning i tkr                  | 16 139 | 16 075 | 15 991 | 16 893 | 16 849 |
| Soliditet %                             | 33,6   | 31,3   | 29,2   | 27,2   | 25,8   |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 683    | 683    | 683    | 683    | 683    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 368    | 343    | 352    | 401    | 407    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 30     | 39     | 41     | 39     | 57     |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 2 260  | 2 337  | 2 409  | 2 598  | 2 678  |

\*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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

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

|                               | Insatser      | Uppl.<br>avgifter | Yttre<br>fond    | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|---------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång       | 95 425        | 0                 | 973 052          | 3 602 273              | 353 729        |
| Resultatdisp enl stämmobeslut |               |                   |                  | 353 729                | -353 729       |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut   |               |                   | 105 334          | -105 334               |                |
| Innevarande års avs/disp      |               |                   |                  |                        |                |
| Årets resultat                |               |                   |                  |                        | 400 721        |
| <b>Belopp Vid årets slut</b>  | <b>95 425</b> | <b>0</b>          | <b>1 078 386</b> | <b>3 850 668</b>       | <b>400 721</b> |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 973 052         |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 219 000         |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>-113 666</u> |
| Fondbehållning vid årets slut:              | 1 078 386       |

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 3 850 668      |
| Årets resultat                                       | <u>400 721</u> |
| Summa                                                | 4 251 389      |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **4 251 389**

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

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 3 175 946                | 3 133 892                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>3 175 946</b>         | <b>3 133 892</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 649 529               | -1 535 032               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -321 926                 | -327 802                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -113 666                 | -185 840                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -147 190                 | -160 006                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -410 397                 | -400 315                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 642 708</b>        | <b>-2 608 995</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>533 238</b>           | <b>524 897</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 755                      | 1 244                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -133 272                 | -172 412                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-132 517</b>          | <b>-171 168</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>400 721</b>           | <b>353 729</b>           |

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 14 347 829 14 756 039

Inventarier och installationer

Not 9 5 469 7 657

**Summa materiella anläggningstillgångar**

14 353 298 14 763 696

### Summa anläggningstillgångar

14 353 298 14 763 696

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

13 694 9 406

Kundfordringar

4 640 4 640

Avräkningskonto HSB

1 517 322 1 009 326

Övriga kortfristiga fordringar

2 140 2 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 246 105 281 131

**Summa kortfristiga fordringar**

1 783 901 1 306 654

Kassa

1 248 4 383

Bank

Not 11 310 310

**Summa kassa och bank**

1 558 4 693

### Summa omsättningstillgångar

1 785 459 1 311 347

### Summa tillgångar

16 138 757 16 075 043

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 95 425           | 95 425           |
| Fond för yttre underhåll         | 1 078 386        | 973 052          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 173 811</b> | <b>1 068 477</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 3 850 668        | 3 602 273        |
| Årets resultat                  | 400 721          | 353 729          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>4 251 389</b> | <b>3 956 002</b> |

### Summa eget kapital

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 12 | <b>5 425 200</b> | <b>5 024 479</b> |
|--------|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                   |
|-----------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 13 | 8 303 323        | 10 116 622        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>8 303 323</b> | <b>10 116 622</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | No 13  | 1 813 299        | 345 932        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 14 | 28 419           | 28 419         |
| Leverantörsskulder                           |        | 186 127          | 157 601        |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 15 | 7 939            | 9 259          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 14 446           | 11 344         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 360 005          | 381 388        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 410 234</b> | <b>933 942</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>10 713 557</b> | <b>11 050 564</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>16 138 757</b> | <b>16 075 043</b> |
|-------------------|-------------------|



## 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.

### 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 1,8% 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 8.455.351 kr.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 2 408 340                | 2 408 340                |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 305 316                  | 272 686                  |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 78 000                   | 73 800                   |
|       | Årsavgift el                                                         | 189 225                  | 217 290                  |
|       | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                                     | 134 028                  | 134 028                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 21 038                   | 20 698                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 39 999                   | 7 050                    |
|       |                                                                      | <b>3 175 946</b>         | <b>3 133 892</b>         |
| Not 3 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -179 689                 | -80 377                  |
|       | Sotning                                                              | -23 830                  | 0                        |
|       | El                                                                   | -275 125                 | -267 387                 |
|       | Uppvärmning                                                          | -402 538                 | -434 113                 |
|       | Vatten                                                               | -118 962                 | -100 465                 |
|       | Renhållning                                                          | -100 682                 | -92 189                  |
|       | Obligatoriska besiktningar                                           | -18 000                  | 0                        |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -183 422                 | -223 274                 |
|       | Försäkringar                                                         | -168 536                 | -159 750                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -95 134                  | -95 134                  |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -83 610                  | -82 343                  |
|       |                                                                      | <b>-1 649 529</b>        | <b>-1 535 032</b>        |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -9 885                   | -9 403                   |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -120 298                 | -125 470                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -21 496                  | -21 574                  |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -149 747                 | -150 855                 |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -20 500                  | -20 500                  |
|       |                                                                      | <b>-321 926</b>          | <b>-327 802</b>          |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                                |                          |                          |
|       | Underhåll huskropp, tvättmaskin, takjust., dagvattenledning          | -113 666                 | -185 840                 |
|       |                                                                      | <b>-113 666</b>          | <b>-185 840</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden                                        |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                                                 | 0                        | 0                        |
|       | Arvode till styrelsen                                                | -66 000                  | -75 750                  |
|       | Vicevärdsarvode                                                      | -42 000                  | -42 000                  |
|       | Revisionsarvode                                                      | -4 000                   | -4 000                   |
|       | Sociala avgifter                                                     | -35 190                  | -38 256                  |
|       |                                                                      | <b>-147 190</b>          | <b>-160 006</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar           |                          |                          |
|       | Byggnader                                                            | -408 210                 | -398 127                 |
|       | Inventarier                                                          | -2 188                   | -2 188                   |
|       | Summa avskrivningar                                                  | <b>-410 397</b>          | <b>-400 315</b>          |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                             |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 22 976 981        | 22 523 262        |
| Årets investering byggnader, år 2019 digitalt passagesystem | 0                 | 453 719           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 130 800           | 130 800           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>23 107 781</b> | <b>23 107 781</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -8 351 742        | -7 953 615        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -408 210          | -398 127          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-8 759 952</b> | <b>-8 351 742</b> |

**Utgående bokfört värde**

**14 347 829      14 756 039**

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bokförda värden byggnader | 14 217 029 | 14 625 239 |
| Bokförda värden mark      | 130 800    | 130 800    |

**Fastighetsbeteckning:** Brynäs 46:4

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1987    | 18 600 000        | 4 428 000        | 23 028 000        | 23 028 000        |
| Lokaler           |         | 1 461 000         | 1 144 000        | 2 605 000         | 2 605 000         |
|                   |         | <b>20 061 000</b> | <b>5 572 000</b> | <b>25 633 000</b> | <b>25 633 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

| Not 9 | Inventarier och installationer |
|-------|--------------------------------|
|-------|--------------------------------|

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden   | 51 385       | 51 385       |
| Utgående anskaffningsvärden   | 51 385       | 51 385       |
| Ingående avskrivningar        | -43 728      | -41 540      |
| Årets avskrivningar           | -2 188       | -2 188       |
| Utgående avskrivningar        | -45 916      | -43 728      |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>5 469</b> | <b>7 657</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |
|--------|----------------------------------------------|
|--------|----------------------------------------------|

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                     | 168 590        | 168 536        |
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning | 0              | 9 347          |
| Förutbetald kabel-TV och bredband          | 35 949         | 36 683         |
| Förutbetald administration                 | 10 788         | 21 090         |
| Förutbetald fastighetsskötsel              | 12 768         | 25 504         |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten          | 18 010         | 19 971         |
|                                            | <b>246 105</b> | <b>281 131</b> |

| Not 11 | Bank |
|--------|------|
|--------|------|

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Swedbank | 310        | 310        |
|          | <b>310</b> | <b>310</b> |



## Not 12 Eget kapital

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 95 425   | 0                       | 973 052                 | 3 602 273              | 353 729        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | 353 729                | -353 729       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 219 000                 | -219 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          |                         | -113 666                | 113 666                |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 400 721        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 95 425   | 0                       | 1 078 386               | 3 850 668              | 400 721        |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------------------|
| Swedbank     |              | 1,13%     | 2024-10-25 | 5 935 609  | 100 000                 |
| Swedbank     |              | 1,21%     | 2021-03-25 | 1 567 367  | 100 000                 |
| Swedbank     |              | 1,68%     | 2023-03-24 | 2 613 646  | 145 932                 |
|              |              |           |            | 10 116 622 | 345 932                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 303 323

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 383 728

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 386 962

Föreningen har ett 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            | 19 034 000        | 19 034 000        |
| varav i eget förvar             | 312 000           | 312 000           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>18 722 000</b> | <b>18 722 000</b> |

## Not 14 Medlemmarnas inre fond

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Ingående värde | 28 419        | 28 419        |
|                | <b>28 419</b> | <b>28 419</b> |

## Not 15 Aktuell skatteskuld

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 7 939        | 9 259        |
|                             | <b>7 939</b> | <b>9 259</b> |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 3 182         | 0             |
| Personalens källskatt       | 1 050         | 1 050         |
| Arbetsgivaravgifter         | 1 100         | 1 100         |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 114         | 9 194         |
|                             | <b>14 446</b> | <b>11 344</b> |



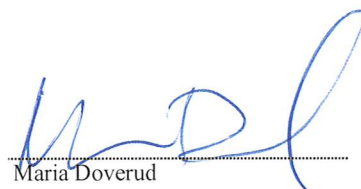
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

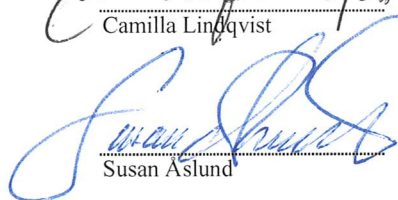
|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 39 000         | 42 000         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 12 254         | 13 197         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 83 714         | 78 398         |
| Upplupna räntekostnader                             | 11 703         | 20 504         |
| Upplupen revision                                   | 9 785          | 9 400          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 197 518        | 217 199        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 031          | 690            |
|                                                     | <b>360 005</b> | <b>381 388</b> |

27/4 2021

  
Camilla Lindqvist

  
Daniel Pacheco Navarro

  
Maria Doverud

  
Susan Åslund

  
Thomas Forslund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07

  
Tomas Åberg

Revisor vald av föreningsstämman

  
Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östermalm i Gävle, org.nr. 785000-1103

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östermalm i Gävle för år 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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. Risker 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 Östermalm i Gävle för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

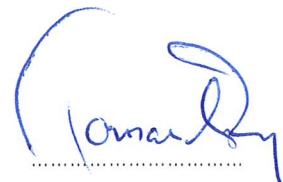
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Gävle den 7 / 5 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Tomas Åberg

Av föreningen vald revisor