



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Reval

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445343409



Signerat HM, JM, AÖ, AH, SH, AG, RC, PR, AC, MA

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Reval med säte i Gävle (org.nr 716413-6314) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Södertull 22:5, 22:6 och 24:7, byggd år 1990 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom HSB gruppöförsäkring. I försäkringen ingår också styrelseansvar, olycksfallsskydd för boende och besökare samt skadedjursbekämpning.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättshavare.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
124	lägenheter (bostadsrätt)	9 931
10	lokaler (hyresrätt)	180
61	garage	
57	bilplatser (Varav 37 platser disponeras av brf Pernau genom servitut)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 juni. På stämman deltog 44 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Med anledning av Coronapandemin genomfördes årsstämman genom poströstning med fysisk närvaro endast av ordförande, HSB representant och revisor. De senare två såsom rösträknare och "kontrollanter".

Föreningen hade vid årets slut 125 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

HSBs brf Reval i Gävle
Org.nr 716413-6314

Pär Rooth	ordförande
Johan Malmkvist	vice ordförande
Annette Grönblad	sekreterare
Håkan Myhrén	ledamot
Stellan Holmgren	ledamot
Anders Östlin	ledamot
Anders Hansson	ledamot
Roger Cogne	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jonna Embretsén	styrelsesuppleant
Jakob Öberg	styrelsesuppleant (t.o.m. 2020-06-10)
Sofie Bostedt	styrelsesuppleant (fr.o.m. 2020-06-10)
Emelie Österberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är; Håkan Myhrén, Annette Grönblad, Anders Östlin och Johan Malmkvist samt suppleanten Sofie Bostedt. Suppleanten Jonna Embretsén avflyttade vid årsskiftet 2020/2021 och måste därför också ersättas.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden varav fem genomförts digitalt med hjälp av Skype/Teams.

Firmateknare har varit Pär Rooth, Johan Malmkvist, Annette Grönblad och Anders Östlin två i förening.

Revisor har varit Mats Andersson, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor (Borevision).

Valberedning har varit Peter Schlichting (ordförande), Göran Olsson och Lars Bonnevier.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

I brf Reval finns en fritidskommitté som under året haft följande ledamöter:

1) T.o.m. stämman; Annette Grönblad (sammankallande), Pirjo Perälä, Monica Östlin, Jan-Erik Olsson, Cathrin Dahlström, Jan Dahlström och Jonna Embretsén.

2) Fr.o.m. stämman; Monica Östlin (sammankallande), Pirjo Päreä, Jan-Erik Olsson, Ingemo Åström och Fredrik Lundberg.

Inom föreningen finns det: bastu med relaxavdelning, 2 gym, snickarbod, två mindre bibliotek, och en gemensamhetslokal med övernattningsmöjligheter.

När årstiden och vädret tillåter arrangeras boulespel på tisdagarna vid föreningens boulebana i "Gröna rummet".

Fritidskommittén arrangerar normalt också vår- och höststädning då medlemmarna samlas för att städa våra gemensamma områden både ute och inne. Detta år ställdes vårstädningen in på grund av den pågående pandemin. Städdagarna stärker gemenskapen och minskar våra kostnader för sådant som vi själva kan hantera.

HSBs brf Reval i Gävle
Org.nr 716413-6314

Någon sommar- eller julfest kunde inte heller arrangeras detta år p.g.a. pandemin.

Kommittén stöttar även styrelsen med arbetet att underhålla den yttre och inre miljön.

Styrelsen har även under 2020 delat upp "vicevärdssysslorna" mellan sig, bland annat med daglig passning av föreningstelefon och bemanning av föreningskontoret på tisdagskvällarna.

Föreningskontoret har dock sedan slutet av mars hållit stängt på tisdagarna p.g.a. pandemin.

Fastighetsskötseln hanteras genom avtal av ILA Fastighetsservice AB.

Sedan 2014 sköter HSB, genom företaget Styr och Ställer, övervakning och drift av föreningens undercentraler för värme och ventilation.

Under 2019 har sedvanlig trädbeskrning skett. Arbetet har genomförts av Pirab som är specialister på området.

Den ekonomiska 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 från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande 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: 233 000 kr och följer fastställd underhållsplan. Omprioriteringar mellan olika objekt och år sker efter uppdateringen i maj månad och inför budgetarbetet för kommande verksamhetsår.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes under maj månad.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Inga större underhållsåtgärder genomfördes.
2017	Rust av föreningens gym.
2018	Nytt låssystem och fyra tvättstugor totalrustade.
2019	Rust av en hiss (SK 29) samt tre trapphus (SK 27-31), byte av STAD ventiler i kv. Libau. Avloppsspölning i alla lgh och gemensamma stammar.
2020	Rust av två hissar (SK 27 och 31), Installation av avhärdningsfilter i de båda undercentralerna, Rust av tre trapphus (KG 58-62), monterat två skärmtak (KG 60 och 62), iordningsställt ett nytt gym (LC 41). Byte av STAD ventiler i kv Reval.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Rust av tre hissar (KG58-62) 1 220 kkr, rust av fyra trapphus (ej loftgångar) (LC35-41) 1 875 kkr.. Informationstavlor i entréerna ca 350 kkr. (Åtgärderna är upphandlade och summorna är inkl. moms) Byte vindskivor och plåtar över dessa.
2022	Rust av två loftgångar (LC 35 och 41) bedömt ca 250 kkr, rust av x (2 alternativt 4) hissar (LC 35-41) 800 kkr alternativt 1600 kkr. (Summor är inkl. moms). Målning av källargolv och väggar.

2023	Om ej 2022 2 hissar(LC 39-41) 800 kkr, Lekutrustning KG 58 335 kkr, 20 st vipportar garage 450 kkr. Iordningställande av gamla vävstugan LC 35. Målning av källargolv och väggar.
2024	OVK och spolning av avloppsstammar. Utbyt av utemöbler.
2025	Ev. lägenhetsdörrar ca 1600 kkr

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 328 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 711 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Likviditeten uttrycker föreningens betalningsförmåga på kort sikt, d.v.s. hur stor del av de kortfristiga skulderna som täcks av omsättningstillgångarna. Fonden för yttre underhåll inräknas då i de kortfristiga skulderna.

Vi har räknat på följande sätt:

Omsättningstillgångar + värdepapper/(kortfristiga skulder + yttre fonden). Likviditeten brukar anses vara tillfredställande om detta mått inte understiger 100 %
Föreningens likviditet var, den 31 december 2020, 115 % (126 %). Inom parentes anges föregående års värde.

Styrelsens bedömning och beslut, utifrån vårt stabila ekonomiska läge, är att vi inte höjer årsavgiften för 2021 och att vi högst sannolikt kan bibehålla nuvarande nivå på årsavgiften de kommande åren. Detta trots de relativt omfattande underhålls- och investeringsåtgärderna främst i form av modernisering av hissar, trapphus och loftgångar (se föregående sida) .

Styrelsen har, främst under 2014 och 2015, genomfört betydande investeringar för energioptimering vilket givit oss bättre möjligheter att motverka ökade driftskostnader som främst uppkommer genom högre avgifter från våra leverantörer av el, vatten och fjärrvärme.

Ränteläget bedöms också fortsatt ligga på rekordlåga nivåer de närmaste åren.

HSBs brf Reval i Gävle
Org.nr 716413-6314

Förbrukningsuppgifter

Lägenhetsytan uppgår till 9.931 kvm.

Värme	Verklig förbrukning kilowattimmar	Kilowattimmar/kvm lägenhetsyta	Not
År 2008	1 863 000	187,6	Start år
År 2016	1 333 000	134,0	
År 2017	1 339 000	134,8	
År 2018	1 324 000	133,3	
År 2019	1 313 000	132,2	
År 2020	1 213 000	122,1	

*Medelvärde är beräknat efter 21,5 grader inomhustemperatur och graddagsjusterat efter klimatzon 2. Medelvärde är beräknat på total lägenhetsyta exklusive övriga lokaler. Fördelning 2020 mellan inköpt värme och del som producerats av värmepumparna är; 51 % från värmepumparna och 49 % inköpt fjärrvärme. Under sommarperioden har värmepumparna inte körts då det på grund av nya taxor varit mer ekonomiskt att köpa in fjärrvärme.

Vatten	Verklig förbrukning, kubikmeter	Kubikmeter per kvm lägenhetsyta	Not
År 2008	11 511	1,16	Startår
År 2016	10 319	1,04	
År 2017	9 975	1,0	
År 2018	9 669	0,98	
År 2019	9 716	0,99	
År 2020	10 037	1,01	

Fastighetsel	Verklig förbrukning kilowattimmar	Kilowattimmar/kvm lägenhetsyta	
År 2008	606 093	61,0	Startår
År 2016	441 757	44,5	
År 2017	444 595	44,8	
År 2018	452 304	45,5	
År 2019	574 068	57,8	
År 2020	598 434	60,2	

Under 2020 hade föreningen följande fördelning av den totala elförbrukningen. Enhetsmätning (medlemmar) 255 571 kWh och fastighets el inklusive garage och parkering 342 863 kWh.



Medlemsinformation

Av föreningens 124 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och vid räkenskapsårets slut var antalet 172 medlemmar.

Övrigt:

Styrelsen har under året informerat medlemmarna via Revalnytt 3 gånger. Hemsidan har under året reviderats och uppdaterats. Ett system för snabb informationsöverföring via SMS har också inskaffats. Vår Facebook sida har nu 47 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 719	7 741	7 743	7 755	7 748
Rörelseresultat i tkr	1 983	1 585	1 618	2 387	2 202
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 169	676	707	1 340	757
Balansomslutning i tkr	101 132	99 814	99 771	99 633	98 561
Soliditet %	36	35	34	34	32
Årsavgift/kvm* i kr	711	711	711	711	711
Driftskostnad/kvm i kr	285	286	332	314	310
Räntekostnad/kvm i kr	81	90	90	104	143
Bankskuld/kvm i kr	6 246	6 305	6 363	6 422	6 471

*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 jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

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	6 087 007	0	6 374 053	21 603 424	676 040
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				676 040	-676 040
Innevarande års avs/dis			150 130	-150 130	
Årets resultat					1 168 962
Belopp Vid årets slut	6 087 007	0	6 524 183	22 129 334	1 168 962

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 374 053
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	233 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-82 870</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 524 183

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	22 129 334
Årets resultat	<u>1 168 962</u>
Summa	23 298 296

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **23 298 296**

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	7 719 365	7 741 436
Summa rörelseintäkter		7 719 365	7 741 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 882 682	-2 885 190
Övriga externa kostnader	Not 4	-612 758	-553 905
Underhåll enligt plan	Not 5	-82 870	-537 399
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-396 885	-390 043
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 761 305	-1 789 917
Summa rörelsekostnader		-5 736 500	-6 156 454
Rörelseresultat		1 982 864	1 584 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		205	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-814 107	-909 080
Summa finansiella poster		-813 902	-908 942
Årets resultat		1 168 962	676 040



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	89 893 571	88 631 529
Inventarier och installationer	Not 9	708 366	805 436
Summa materiella anläggningstillgångar		90 601 938	89 436 965

Summa anläggningstillgångar

90 601 938	89 436 965
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		450	1 726
Avräkningskonto HSB		6 574 552	6 379 141
Övriga kortfristiga fordringar		18 164	9 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	261 507	297 603
Summa kortfristiga fordringar		6 854 673	6 687 926

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		3 874	11 180
	Not 11	3 671 065	3 678 065
Summa kassa och bank		3 674 939	3 689 245

Summa omsättningstillgångar

10 529 612	10 377 170
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

101 131 550	99 814 135
--------------------	-------------------



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 087 007	6 087 007
Fond för yttre underhåll		6 524 183	6 374 053
Summa bundet eget kapital		12 611 190	12 461 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 129 334	21 603 424
Årets resultat		1 168 962	676 040
Summa fritt eget kapital		23 298 296	22 279 464
Summa eget kapital	Not 12	35 909 486	34 740 524
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	52 503 977	52 345 787
Summa långfristiga skulder		52 503 977	52 345 787
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 653 759	11 402 845
Leverantörsskulder		1 161 282	537 236
Aktuell skatteskuld	Not 14	14 516	8 068
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	115 410	81 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	773 120	697 754
Summa kortfristiga skulder		12 718 086	12 727 824
Summa skulder		65 222 063	65 073 611
Summa eget kapital och skulder		101 131 550	99 814 135

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 168 962	676 040
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 761 305	1 789 917
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 930 268	2 465 957
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 663	-70 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	739 348	-42 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 698 279	2 352 799
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 926 278	-1 236 475
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-4 345
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 926 278	-1 240 820
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-590 896	-590 896
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 896	-590 896
Årets kassaflöde	181 105	521 083
Likvida medel vid årets början	10 068 386	9 547 303
Likvida medel vid årets slut	10 249 491	10 068 386

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,48% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och 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 18 204 433 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 065 696	7 065 696
	Hysesintäkt lokaler	16 468	7 884
	Hysesintäkt garage och bilplatser	352 130	354 780
	Hysesintäkt övrigt	22 096	32 830
	Årsavgift el	237 819	262 443
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 436	13 236
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 720	4 567
		7 719 365	7 741 436
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-331 197	-318 887
	Sotning	-72 976	-5 068
	El	-666 668	-680 987
	Uppvärmning	-507 902	-488 342
	Vatten	-301 114	-251 328
	Renhållning	-191 102	-189 453
	TV, bredband, iptelefoni	-44 580	-44 562
	Obligatoriska besiktningar	-5 866	0
	Serviceavtal	-16 087	-50 245
	Hissar serviceavtal & besiktning	-42 300	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-300 726	-358 830
	Försäkringar	-101 856	-98 708
	Fastighetsskatt	-199 806	-193 358
	Övriga driftskostnader	-100 502	-205 422
		-2 882 682	-2 885 190
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 890	-11 023
	Förvaltningskostnader	-240 492	-238 464
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 342	-14 357
	Föreningsverksamhet	-58 709	-19 505
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-232 328	-229 242
	Konsulter	-2 566	0
	Förbrukningsinventarier	-1 232	0
	Medlemsavgifter HSB	-41 200	-41 200
	Kundförluster m m	0	-114
		-612 758	-553 905
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll Byte av förrådsdörrar	-53 300	-485 571
	Underhåll byte av mangel	-29 570	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-51 828
		-82 870	-537 399
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-173 500	-175 500
	Vicevärdsarvode	-76 000	-76 000
	Övriga arvoden	-79 500	-66 000
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Sociala avgifter	-64 385	-69 543
		-396 885	-390 043
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 664 235	-1 687 952
	Inventarier	-97 070	-101 965
	Summa avskrivningar	-1 761 305	-1 789 917

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 632 225	108 395 750			
	Årets investering byggnader renovering av trapphus	2 926 278	1 236 475			
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 649 000	5 649 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 207 503	115 281 225			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-26 649 697	-24 961 745			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 664 235	-1 687 952			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 313 932	-26 649 697			
	Utgående bokfört värde	89 893 571	88 631 529			
	Bokförda värden byggnader	84 244 571	82 982 529			
	Bokförda värden mark	5 649 000	5 649 000			
	Fastighetsbeteckning:	Södertull 22:5, 22:6 och 24:7 i Gävle				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus				0	
	Bostäder hyreshus	1990	85 000 000	24 000 000	109 000 000	109 000 000
	Lokaler		961 000	1 300 000	2 261 000	2 261 000
			85 961 000	25 300 000	111 261 000	111 261 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			1 175 450		1 171 105
	Årets investeringar			0		4 345
	Utgående anskaffningsvärden			1 175 450		1 175 450
	Ingående avskrivningar			-370 014		-268 049
	Årets avskrivningar			-97 070		-101 965
	Utgående avskrivningar			-467 084		-370 014
	Utgående bokfört värde			708 366		805 436
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda försäkring			116 188		104 229
	Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning			0		23 715
	Förutbetalda kabel-TV och bredband			14 971		61 443
	Förutbetalda telefoni			39 019		4 212
	Förutbetalda städ och fastighetsservice			28 788		36 842
	Förutbetalda HSB Södra Norrland			20 503		40 082
	Upplupna felperiodisering			18 888		0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			23 150		27 080
				261 507		297 603
Not 11	Bank					
	Handelsbanken			3 638 430		3 639 680
	Swedbank			32 635		38 385
				3 671 065		3 678 065

Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 087 007	0	6 374 053	21 603 424	676 040
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	676 040	-676 040
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			233 000	-233 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-82 870	82 870	
Årets Resultat					1 168 962
Belopp vid årets utgång	6 087 007	0	6 524 183	22 129 334	1 168 962

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,17%	2024-12-01	9 400 000	100 000
Stadshypotek		1,15%	2024-12-30	9 906 764	0
Stadshypotek		0,76%	2025-09-01	10 811 949	116 572
Stadshypotek		1,25%	2021-09-01	10 316 019	253 156
Stadshypotek		1,38%	2022-09-01	11 723 004	121 168
Stadshypotek		1,37%	2023-06-01	11 000 000	0
				63 157 736	590 896
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					52 503 977
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 363 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					60 203 256

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	108 217 000	108 217 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	108 217 000	108 217 000

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	14 516	8 068
	14 516	8 068

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	30 217	0
Personalens källskatt	48 675	47 175
Arbetsgivaravgifter	31 331	30 660
Övriga kortfristiga skulder	5 186	4 086
	115 410	81 921



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna snöröjning	1 188	0
Upplupen reparation	4 868	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	145 636	84 009
Upplupna räntekostnader	5 023	14 087
Upplupen revision	14 188	11 073
Förutbetalda årsavgifter och hyror	602 217	588 585
	773 120	697 754

____/____ 2021

Pär Rooth

Anders Östlin

Annette Grönblad

Håkan Myrén

Johan Malmkvist

Anders Hansson

Roger Cogne

Stellan Holmgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Reval i Gävle, org.nr. 716413-6314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reval 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 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, förfälskning, 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 Revall 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 / 2021

.....
Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Mats Andersson
Av föreningen vald revisor

