



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Södermalm i Gävle

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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 omförelse 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 Södermalm med säte i Gävle (org.nr 785000-1053) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Södertull 17:1, byggd år 1944, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
15	lägenheter (bostadsrätt)	718,5
1	lokaler (bostadsrätt)	196,2
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. På stämman deltog 6 st medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19, så skedde årsstämman via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 17 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Linus Flood	ordförande
Anna Huhtala-Halldén	sekreterare
Iza Thorsander	ledamot
Johanna Lindholm	ledamot samt vice ordförande
Josefine Sundqvist	ledamot
Johan Liljemark	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linus Flood, Josefine Sundqvist, Anna Huhtala-Halldén, Johanna Lindholm och Iza Thorsander.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden.

Firmateknare har varit Iza Thorsander, Linus Flood, Josefine Sundqvist och Anna Huhtala-Halldén, två i förening.

Revisor har varit Jimmy Jansson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

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 arbetet med att redovisa moms på IMD 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.

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: 39 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-11-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Brandskyddskontroll i hela fastigheten.
2016	Ventilationskontroll, OVK. Rensning av imkanaler och badrumsventilation.
2017	Byte av elcentraler i samtliga lägenheter och källare.
2017	Installation av portkodssystem i portuppgång A och B
2017	Byta av expansionskärl
2018	Fasadrenovering
2018	Byte av torktumlare
2019	Markunderhåll och plattsättning som grund för placering av fler nya cykelställ
2019	Belysning på kortsidan
2019	Byte av värmeväxlare och styrreglercentral av Gävle Energi
2019	Byte av rens silar/stuprör
2019	Sotning
2020	Injustering värmesystem
2020	Markåtgärder
2020	Målning källare

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Låsbyte
2021	Målning av fönster
2021	Målning av fönsterdörrar samt ståldörrar

2021	OVK-besiktning
2021	Byte av torkskåp

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,3 %.

I budget för 2021 ingår 43 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3,2 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 905 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Höjning av driftskostnader från bland annat Gävle Vatten, Gävle Energi och Gästrike Återvinnare.

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 st och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18 st.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	880	894	904	882	854
Rörelseresultat i tkr	122	78	69	147	171
Resultat efter finansiella poster i tkr	71	24	17	81	83
Balansomslutning i tkr	5 451	5 512	5 639	4 978	4 910
Soliditet %	28,7	27,1	26,1	29,2	27,9
Årsavgift/kvm* i kr	876	865	865	855	855
Driftskostnad/kvm i kr	454	526	517	564	492
Räntekostnad/kvm i kr	57	60	59	74	100
Bankskuld/kvm i kr	4 047	4 211	4 358	3 607	3 709

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan för bostäder. 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	24 625	0	265 716	1 178 728	24 332
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				24 332	-24 332
Innevarande års avs/disposition			-20 489	20 489	
Årets resultat					71 434
Belopp Vid årets slut	24 625	0	245 227	1 223 549	71 434

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	265 716
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	39 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-59 489</u>
Fondbehållning vid årets slut:	245 227

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 223 549
Årets resultat	<u>71 434</u>
Summa	1 294 982

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 294 982**

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	879 645	893 720
Summa rörelseintäkter		879 645	893 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-415 333	-481 467
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 152	-111 618
Underhåll enligt plan	Not 5	-59 489	-33 499
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 603	-37 944
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 420	-151 646
Summa rörelsekostnader		-757 997	-816 174
Rörelseresultat		121 648	77 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 631	1 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 846	-54 988
Summa finansiella poster		-50 215	-53 214
Årets resultat		71 434	24 332

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 383 972 4 526 392

Pågående nyanläggningar

Not 9 67 463 0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 451 434 4 526 392

Summa anläggningstillgångar

4 451 434 4 526 392

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 4 251

Kundfordringar

1 930 1 930

Avräkningskonto HSB

423 834 412 808

Övriga kortfristiga fordringar

6 831 482

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 57 711 57 643

Summa kortfristiga fordringar

490 306 477 114

Bank

Not 11 509 648 508 123

Summa kassa och bank

509 648 508 123

Summa omsättningstillgångar

999 954 985 238

Summa tillgångar

5 451 388 5 511 629

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	24 625	24 625
Fond för yttre underhåll	245 227	265 716
Summa bundet eget kapital	269 852	290 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 223 549	1 178 728
Årets resultat	71 434	24 332
Summa fritt eget kapital	1 294 982	1 203 060

Summa eget kapital

Not 12	1 564 834	1 493 401
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 572 799	3 701 911
Summa långfristiga skulder		3 572 799	3 701 911

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	129 112	149 740
Medlemmarnas inre fond	Not 14	5 660	5 660
Leverantörsskulder		52 024	42 140
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 406	2 811
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	123 553	115 228
Summa kortfristiga skulder		313 755	316 317

Summa skulder

3 886 554	4 018 229
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 451 388	5 511 629
------------------	------------------

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 1,9% 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. Beskattnings 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 2.838.907 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	629 760	621 660
	Årsavgifter lokaler	121 356	119 796
	Hysesintäkt garage och bilplatser	22 800	22 500
	Årsavgift el	101 309	115 776
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 121	11 598
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	2 299	2 390
		879 645	893 720
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-19 555	-38 497
	Ventilationsrensning	0	-12 266
	El	-106 082	-104 065
	Uppvärmning	-101 110	-115 394
	Vatten	-32 850	-36 161
	Renhållning	-19 339	-17 319
	TV, bredband, iptelefoni	-8 263	-8 266
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-64 162	-71 259
	Försäkringar	-13 397	-12 698
	Fastighetsskatt	-32 135	-31 355
	Övriga driftskostnader	-18 440	-34 186
		-415 333	-481 467
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 698	-7 529
	Förvaltningskostnader	-80 781	-81 166
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 284	-10 637
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 590	-2 799
	Förbrukningsinventarier	0	-688
	Medlemsavgifter HSB	-8 800	-8 800
		-109 152	-111 618
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, målning källare, värmeåtgärder	-59 489	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-33 499
		-59 489	-33 499
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-18 095	-20 680
	Övriga arvoden	-1 800	-4 040
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-7 708	-9 224
		-31 603	-37 944
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-141 583	-150 809
	Markanläggningar	-837	-837
	Summa avskrivningar	-142 420	-151 646

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				7 284 873	7 284 873
Ingående anskaffningsvärde mark				18 084	18 084
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				16 751	16 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				7 319 708	7 319 708
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 786 614	-2 635 805
Årets avskrivningar byggnader				-141 583	-150 809
Ingående avskrivningar markanläggningar				-6 702	-5 865
Årets avskrivningar markanläggningar				-837	-837
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 935 736	-2 793 316
Utgående bokfört värde				4 383 972	4 526 392
Bokförda värden byggnader				4 356 676	4 498 259
Bokförda värden mark				18 084	18 084
Bokförda värden markanläggningar				9 211	10 049
Fastighetsbeteckning:		Södertull 17:1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	6 000 000	1 938 000	7 938 000	7 938 000
Lokaler		752 000	318 000	1 070 000	1 070 000
		6 752 000	2 256 000	9 008 000	9 008 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9		Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar				0	0
Årets Investering, pågående läsyte				67 463	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				67 463	0

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring				14 324	13 397
Förutbetalda kabel-TV och bredband				2 361	2 065
Förutbetalda administration				13 272	13 186
Förutbetalda fastighetsskötsel				9 191	9 187
Upplupen intäkt el, värme, vatten				8 695	8 868
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				9 868	10 940
				57 711	57 643

Not 11		Bank			
SBAB				509 648	508 123
				509 648	508 123

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 625	0	265 716	1 178 728	24 332
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	24 332	-24 332
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			39 000	-39 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-59 489	59 489	
Årets Resultat					71 434
Belopp vid årets utgång	24 625	0	245 227	1 223 549	71 434

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,64%	2022-02-25	1 453 911	97 112
Swedbank		0,94%	2023-08-25	1 488 000	16 000
Swedbank		1,58%	2022-06-22	760 000	16 000
				3 701 911	129 112

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 572 799

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 516 448

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 056 351

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 403 000	6 403 000
varav i eget förvar	2 100 650	2 100 650
Summa ställda säkerheter	4 302 350	4 302 350

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	5 660	5 660
	5 660	5 660

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 406	2 811
	3 406	2 811

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	739
	0	739

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	14 835	16 100
Upplupna sociala avgifter	4 661	5 059
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 300	24 141
Upplupna räntekostnader	1 149	1 162
Upplupen revision	8 503	8 060
Förutbetalda årsavgifter och hyror	69 105	60 706
	123 553	115 228

____/____ 2021

Anna Halldén

Iza Thorsander

Johan Liljemark

Johanna Lindholm

Josefine Sundqvist

Linus Flood

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Jimmy Jansson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södermalm i Gävle, org.nr. 785000-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södermalm i Gävle för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 uppger, 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, 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 Södermalm i Gävle för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jimmy Jansson
Av föreningen vald revisor