



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Stigshöjden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445706884



Signerat NGF, CH, AU, EP, ESB, JJ

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 Brf Stigshöjden med säte i Gävle (org.nr 785000-2028) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Stigslund 51:2 och 51:3, byggd år 1961 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
89	lägenheter (bostadsrätt)	5 699
2	lokaler (hyresrätt)	20
22	garage	
51	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 september 2020. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Mötet hölls utomhus och blev senarelagt p.g.a. restriktioner till följd av Covid19.

Föreningen hade vid årets slut 90 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Nils-Gunnar Forsberg	ordförande
Charlotta Hillberg	vice ordförande
Eva Persson	sekreterare
Anders Unogård	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Rodhny Florentin	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils-Gunnar Forsberg och Charlotta Hillberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nils-Gunnar Forsberg, Charlotta Hillberg, Eva Persson, två i förening.

Revisor har varit Johan Juhlin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Tjejträffar hölls 3 ggr under 2020.

På grund av inställda medlemsmöten beslutades att skicka ut nyhetsbrev till alla medlemmar med information från styrelsen. Föreningens hemsida har även uppdaterats.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 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 till skatteverket för 2018 och 2019 kommer att lämnas in 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: 196 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes i maj 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Bytt huvudsäkring samtliga hus, ny cirkulationspump pannrum, spolat avlopp i hus 10, 12 och 14, bytt avlopps stam i hus 12 i källaren, 13 nya motorvärmare, nytt trinettkök på kontoret, nya datorer till vice värd och sekreterare, samt skrivare, gemensam storstädning av samtliga tvättstugor.
2017	Målat garage och källardörrar. En garageport har renoverats.
2017	Renoverat balkonger på gavlar hus 16 och 18.
2017	Tilläggs isolerat v-rums fönster i 1 lägenhet i 18 B.
2017	Påbörjat energiutredning med hjälp av EU-bidrag.
2018	Energiutredning utförd.
2018	Bytt till kodlås samtliga ytterdörrar.
2018	Ny tvättmaskin tvättstuga 1 och borttagning centrifug.
2018	Nytt löpband i gymmet.

2019	Ny asfalt på nästan samtliga ytor inkl. markjusteringar och byte av alla betäckningar (brunnar) samt slamsugning av samtliga brunnar.
2019	Besiktning av lekplatsen och åtgärdat gungorna.
2019	Monterat motorvärmare på gästparkeringen och gjort dessa till permanent parkering.
2019	Tvätthallen har stängts och gjorts om till garage pga miljöskäl. Bytt till effektivare belysning i samtliga källare. Isolerat gamla soprummen i hus 16 och 18.
2020	Byte av torkskåp i torkrummen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte termostater i samtliga lägenheter och övriga utrymmen. <i>Framskjutet pga Covid19.</i>
2021	Solceller på hus 18. <i>Framskjutet pga Covid19.</i>
	Lagning av socklar på samtliga fasader vid behov. <i>Framskjutet pga Covid19.</i>
	Påfyllning av sand i lekplatsen.
	Lagning av balkong hus 14.
	Radonmätning samtliga hus.
	Spolning av avlopp hus 10, 12, 14.
	Tre nya parkeringsplatser.
	Byte av vår lösning för IMD (Elmätning).

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad. Föreningen har haft en avgiftsreducering med 50% i december 2020.

I budget för 2021 ingår 232 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 606 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 89 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 20 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 693	3 711	3 700	3 707	3 875
Rörelseresultat i tkr	787	701	775	928	1 070
Resultat efter finansiella poster i tkr	629	527	713	614	659
Balansomslutning i tkr	16 905	16 619	16 335	15 901	16 778
Soliditet %	36	33	30	27	22
Årsavgift/kvm* i kr	606	606	606	606	606
Driftskostnad/kvm i kr	340	351	366	367	373
Räntekostnad/kvm i kr	28	30	33	57	70
Bankskuld/kvm i kr	1 765	1 822	1 879	1 922	2 172

*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	445 973	0	3 184 948	1 298 494	527 446
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				527 446	-527 446
Innevarande års avs/disp			98 969	-98 969	
Årets resultat					629 253
Belopp Vid årets slut	445 973	0	3 283 917	1 726 971	629 253

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 184 948
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	196 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-97 031</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 283 917

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 726 971
Årets resultat	<u>629 253</u>
Summa	2 356 224

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 356 224**

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	3 693 070	3 710 926
Summa rörelseintäkter		3 693 070	3 710 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 946 654	-2 007 410
Övriga externa kostnader	Not 4	-277 272	-276 757
Underhåll enligt plan	Not 5	-97 031	-174 513
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-166 754	-161 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 760	-389 938
Summa rörelsekostnader		-2 906 472	-3 010 058
Rörelseresultat		786 598	700 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		136	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 481	-173 526
Summa finansiella poster		-157 345	-173 422
Årets resultat		629 253	527 446

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 280 891	10 694 354
Inventarier och installationer	Not 9	19 577	12 674
Summa materiella anläggningstillgångar		10 300 468	10 707 029
Summa anläggningstillgångar		10 300 468	10 707 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		812	1 248
Kundfordringar		0	9 791
Avräkningskonto HSB		4 202 265	3 485 258
Aktuell skattefordran	Not 10	19 722	0
Övriga kortfristiga fordringar		41 900	6 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	172 346	238 825
Summa kortfristiga fordringar		4 437 045	3 741 306
Kassa		3 360	5 723
Bank	Not 12	2 164 580	2 164 580
Summa kassa och bank		2 167 940	2 170 303
Summa omsättningstillgångar		6 604 985	5 911 609
Summa tillgångar		16 905 453	16 618 638

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	445 973	445 973
Fond för yttre underhåll	3 283 917	3 184 948
Summa bundet eget kapital	3 729 890	3 630 921

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 726 971	1 298 494
Årets resultat	629 253	527 446
Summa fritt eget kapital	2 356 224	1 825 940

Summa eget kapital

Not 13	6 086 114	5 456 861
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 620 943	5 709 847
Summa långfristiga skulder		7 620 943	5 709 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 475 556	4 712 828
Leverantörsskulder		260 893	261 308
Aktuell skatteskuld	Not 15	0	24 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 123	6 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	453 824	446 585
Summa kortfristiga skulder		3 198 396	5 451 930

Summa skulder

10 819 339	11 161 777
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

16 905 453	16 618 638
-------------------	-------------------

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 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 25 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 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 0 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 308 108	3 308 108
	Hysesintäkt garage och bilplatser	145 491	142 611
	Årsavgift el	147 870	184 713
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	42 720	42 720
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 591	22 983
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	20 290	9 791
		3 693 070	3 710 926
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-120 340	-104 983
	Sotning	-29 005	0
	El	-229 595	-283 056
	Uppvärmning	-564 670	-589 290
	Vatten	-198 231	-165 786
	Renhållning	-126 655	-125 348
	TV, bredband, iptelefoni	-45 843	-45 828
	Serviceavtal	-15 974	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-353 825	-431 241
	Försäkringar	-80 628	-72 702
	Fastighetsskatt	-135 741	-131 113
	Övriga driftskostnader	-46 148	-58 064
		-1 946 654	-2 007 410
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 408	-9 403
	Förvaltningskostnader	-173 210	-181 032
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 322	-22 969
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-31 249	-32 953
	Förbrukningsinventarier	-2 683	0
	Medlemsavgifter HSB	-30 400	-30 400
		-277 272	-276 757
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, torkskåp	-50 875	-55 000
	Underhåll mark och utemiljö, pergola	-46 156	-119 513
		-97 031	-174 513
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-53 400	-53 400
	Löner för anställda	-19 200	-19 200
	Vicevärdsarvode	-66 000	-57 600
	Övriga personalkostnader	0	-204
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Sociala avgifter	-22 654	-25 536
		-166 754	-161 439
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-379 121	-379 121
	Markanläggningar	-34 342	-5 724
	Inventarier	-5 297	-5 094
	Summa avskrivningar	-418 760	-389 938

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 074 116	19 074 116
Ingående anskaffningsvärde mark	187 502	187 502
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	858 561	0
Årets investering markanläggning, asfaltering	0	858 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 120 179	20 120 179

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 420 101	-9 040 980
Årets avskrivningar byggnader	-379 121	-379 121
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 724	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-34 342	-5 724
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 839 288	-9 425 824

Utgående bokfört värde

10 280 891	10 694 354
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	9 274 894	9 654 015
Bokförda värden mark	187 502	187 502
Bokförda värden markanläggningar	818 495	852 837

Fastighetsbeteckning: Stigslund 51:2 och 51:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	39 000 000	13 000 000	52 000 000	52 000 000
Lokaler		272 000	584 000	856 000	856 000
		39 272 000	13 584 000	52 856 000	52 856 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

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

Ingående anskaffningsvärden	423 210	443 635
Årets investeringar, roddmaskin gymmet	12 200	0
Årets försäljning, utrangering	0	-20 425
Utgående anskaffningsvärden	435 410	423 210
Ingående avskrivningar	-410 536	-425 867
Årets avskrivningar	-5 297	-5 094
Årets försäljning, utrangering	0	20 425
Utgående avskrivningar	-415 833	-410 536

Utgående bokfört värde

19 577	12 674
---------------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	19 722	0
	19 722	0

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	90 705	80 628
Förutbetald vatten	0	15 671
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 463	11 460
Förutbetald administration	15 565	30 428
Förutbetald fastighetsskötsel	29 785	56 376
Upplupen intäkt el	14 809	21 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 019	22 587
	172 346	238 825

Not 12 Bank			
Handelsbanken		2 164 580	2 164 580
		2 164 580	2 164 580

Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	445 973	0	3 184 948	1 298 494	527 446
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	527 446	-527 446
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			196 000	-196 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-97 031	97 031	
Årets Resultat					629 253
Belopp vid årets utgång	445 973	0	3 283 917	1 726 971	629 253

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,00%	2025-06-01	1 990 372	86 268
Stadshypotek		2,58%	2022-12-01	1 932 380	43 920
Stadshypotek		1,34%	2021-10-30	1 271 808	27 648
Stadshypotek		0,70%	2023-10-30	2 396 280	37 640
Stadshypotek		1,40%	2022-04-30	1 505 155	35 416
Stadshypotek		1,32%	2021-12-01	1 000 504	95 284
				10 096 499	326 176

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 620 943**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 304 704

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 465 619

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 749 400	16 749 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 749 400	16 749 400

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		0	24 884
		0	24 884

Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Personalens källskatt		3 600	1 920
Arbetsgivaravgifter		1 225	654
Övriga kortfristiga skulder		3 298	3 751
		8 123	6 325

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	32 200	32 200
Upplupna sociala avgifter	10 117	10 117
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 282	96 801
Upplupna räntekostnader	15 970	17 239
Upplupen revision	10 558	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	288 287	280 828
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 410	0
	453 824	446 585

____/____ 2021

Nils Gunnar Forsberg-----
Charlotta Hillberg-----
Eva Persson-----
Anders Unogård

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Johan Juhlin
Revisor vald av föreningsstämman-----
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stighöjden i Gävle, org.nr. 785000*2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stighöjden 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 revisionssed 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, 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 Brf Stighöjden 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Gävle den / 2021

.....
Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Johan Julin
Av föreningen vald revisor