



STYRELSEN FÖR HSBs BRF Förgyllaren i Härnösand

Org. nr: 788000-0950

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 119 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 6320 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 2327 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 3,8 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 213 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Enerikostnad

**Tomträtt**
NEJ

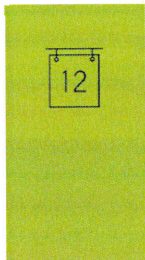
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

**Årsavgift**
645 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida
hökningar.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Förgyllaren med säte i Härnösand (org.nr 788000-0950) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Förgyllaren 3, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (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>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1 554
8	lokaler (bostadsrätt)	562
1	Föreningslokal	105
8	garageplatser i centralgarage	
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 13 medlemmar via aktiv poströstning. På grund av Covid – 19 genomfördes stämman med hjälp av poströstning enligt de direktiv som utarbetats av HSB. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 30 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Innala	ordförande
BrittInger Zetterlind	vice ordförande
Olov Arnqvist	sekreterare
Karin Carnby	ledamot
Johannes Ehinger	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Göran Bergman	styrelsesuppleant
Per Gyllenbär	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Innala och Karin Carnby

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Innala, BrittInger Zetterlind, Johannes Ehinger och Olov Arnqvist två i förening.

Revisor har varit Jan-Olov Persson med en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Paola Arnqvist och Birgitta Bolander.

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 har upprättats retroaktivt från 2019-01-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2019-01-01 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: 137 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-10-02.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ny putsfasad med isolering och plåtbyte av fönsterbleck , nya stuprör samt målning av alla balkonger . Ny fjärrmanövrerad garageport har monterats och en ny mangel har investerats.
2017	Byte samtliga motorvärmare, målning av källargångar och innerdörrar och torkrum.
2018	Slipning av stengolv samt montage av trapphustapeter. Självständande ledbelysning har monterats i källargångar. Inköp av ny tvättmaskin har utförts .
2019	Utbyte av samtliga fönster i mittsektion mellan Västra Kyrkog.6 och Storgatan 20.Samt relining av köksavlopp.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Takmålning samt utbyte av entrepartier och källarnedfart renoveras med nya murar och räcken.
2021	Fortsatt relining av de avloppsstammar som kvarstår
2021	Byte av lås och porttelefonsystem i fastigheten

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 5,5 %.

I budget för 2021 ingår 137 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 866 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Generellt ligger kostnaderna för högt i förhållande till intäkterna. Liksom förra årets resultat visade, behöver årliga avgiftshöjningar genomföras under några år för att komma ikapp. Orsaken till de relativt höga kostnaderna är att vi under de senaste åren haft stora åtaganden orsakade av ett släpande underhåll. Detta har medfört att vi ökat låneskulden och därigenom fått höjda ränte- och amorteringskostnader. Om vi tittar framåt, kommer förhoppningsvis de största investeringarna ligga bakom oss, och vi går mot en tid med lägre behov av reparationer och underhåll. Kvarstår gör dock ett byte av lås- och porttelefonsystem samt ett slutförande av releiningen av avloppen.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. En avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Det gäller kommunens lokal på Storgatan 20 som nu ingår i föreningens ägo. Lokalen, som är avsedd för kontor, har visat sig vara svår att hyra ut eller sälja. Styrelsen har därför beslutat flytta föreningslokalen från sin nuvarande plats på Färgargränd till denna på Storgatan 20. Detta för att enklare kunna hitta en hyresgäst till den lokalen. Nya hyresgäster tar därför lokalen på Färgargränd i besittning från årsskiftet och minskar på så sätt hyresbortfallet för föreningen.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 564	1 501	1 433	1 298	1 203
Rörelseresultat i tkr	185	51	-148	59	-103
Resultat efter finansiella poster i tkr	101	-19	-204	20	-119
Balansomslutning i tkr	6 095	6 362	4 133	4 658	
Soliditet %	8,1	6,0	9,9	13,2	15,1
Årsavgift bostäder/kvm* i kr	547	519	507	598	482
Årsavgift lokaler /kvm* i kr	772	807	788	775	759
Driftskostnad/kvm i kr	452	473	561	453	789
Räntekostnad/kvm i kr	38	32	27	27	9
Bankskuld/kvm i kr	2 327	2 401	1 516	1 576	1 169

*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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	588 265	-287 524	-18 732
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-18 732	18 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		137 000	-137 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				100 802
Belopp vid årets utgång	110 000	725 265	-443 256	100 802

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	588 265
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	137 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	725 265

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-443 256
Årets resultat	<u>100 802</u>
Summa	- 342 455

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 342 455
-------------------------	-----------

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

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	588 265	-287 524	-18 732
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-18 732	18 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		137 000	-137 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				100 802
Belopp vid årets utgång	110 000	725 265	-443 256	100 802

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	588 265
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	137 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	725 265

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-443 256
Årets resultat	<u>100 802</u>
Summa	- 342 455

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 342 455
-------------------------	-----------

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	1 563 789	1 501 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 159	0
Summa rörelseintäkter		1 564 948	1 501 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 004 880	-1 049 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 460	-230 418
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 811	-43 877
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 875	-126 079
Summa rörelsekostnader		-1 380 026	-1 450 038
Rörelseresultat		184 922	51 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		786	253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 906	-70 368
Summa finansiella poster		-84 120	-70 115
Årets resultat		100 802	-18 732



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8	4 741 634	4 926 811
	<u>4 741 634</u>	<u>4 926 811</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>4 741 634</u>	<u>4 926 811</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

34 700 4 026

Avräkningskonto HSB

949 829 1 287 846

Övriga kortfristiga fordringar

223 015 201 107

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 146 217 118 732

Summa kortfristiga fordringar1 353 761 1 611 711**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 353 761</u>	<u>1 611 711</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>6 095 395</u>	<u>6 538 522</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	110 000	110 000
Fond för yttre underhåll	725 265	588 265
Summa bundet eget kapital	835 265	698 265

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-443 256	-287 524
Årets resultat	100 802	-18 732
Summa ansamlad förlust	-342 455	-306 256

Summa eget kapital

Not 10	492 810	392 008
--------	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 734 052	5 169 052
Summa långfristiga skulder		2 734 052	5 169 052

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 435 000	162 500
Medlemmarnas inre fond	Not 12	94 485	96 142
Leverantörsskulder		101 578	319 108
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 347	3 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 918	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	220 205	396 365
Summa kortfristiga skulder		2 868 533	977 462

Summa skulder

5 602 585	6 146 514
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

6 095 395	6 538 522
------------------	------------------



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	100 802	-18 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	163 875	126 079
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	264 677	107 347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 067	-33 069
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-381 429	460 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	-196 819	534 620
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	21 753	-1 384 331
Kassaflöde från investeringsverksamhet	21 753	-1 384 331
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-162 500	1 963 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 500	1 963 750
Årets kassaflöde	-337 566	1 114 039
Likvida medel vid årets början	1 287 846	173 807
Likvida medel vid årets slut	950 280	1 287 846

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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. 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 72 647 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	850 416	806 088
	Årsavgifter lokaler	567 600	538 000
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-53 009	0
	Hysesintäkt lokaler	0	-12 360
	Hysesintäkt garage och bilplatser	52 148	47 268
	Hysesintäkt övrigt	6 000	14 960
	Årsavgift el	75 865	47 675
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	46 620	46 620
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 758	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 081	2 993
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 309	10 177
		1 563 789	1 501 421

Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	IMD moms 2019	1 159	0
		1 159	0

Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-141 297	-105 991
	El	-134 762	-125 621
	Uppvärmning	-257 515	-267 237
	Vatten	-80 027	-80 124
	Renhållning	-55 830	-59 562
	Bevakningskostnader	-660	0
	TV, bredband, iptelefoni	-59 501	-43 659
	Serviceavtal	-8 451	-20 724
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-167 669	-246 112
	Försäkringar	-36 445	-29 163
	Fastighetsskatt	-50 306	-50 306
	Övriga driftskostnader	-12 417	-21 165
		-1 004 880	-1 049 664



Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-10 392	-9 155
Förvaltningskostnader	-119 288	-112 593
Kostnader överlåtelse och panter	-6 056	-2 304
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 050	-19 780
Konsulter	-1 100	-10 887
Medlemsavgifter HSB	-12 700	-12 700
Arrende, hyra, leasing	-10 875	-63 000
	-165 460	-230 418
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 320	0
Övriga arvoden	0	-36 000
Sociala avgifter	-5 491	-6 577
Utbildning	0	-1 300
	-45 811	-43 877
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-163 875	-126 079
Summa avskrivningar	-163 875	-126 079

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 716 033	7 331 702
Årets investering byggnader uträknat momsdel vid IMD invest 2019	-21 753	1 384 331
Ingående anskaffningsvärde mark	296 500	296 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 990 780	9 012 533

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 085 722	-3 959 643
Årets avskrivningar byggnader	-163 875	-126 079
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 249 597	-4 085 722

Utgående bokfört värde

	4 741 183	4 926 811
Bokförda värden byggnader	4 444 683	4 630 311
Bokförda värden mark	296 500	296 500

Fastighetsbeteckning: Förgy

Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		6 200 000	1 522 000	7 722 000	7 722 000
Lokaler		1 649 000	1 065 000	2 714 000	2 714 000
		7 849 000	2 587 000	10 436 000	10 436 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
-------	--	--	--

Förutbetald försäkring	42 134	34 994
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	3 879	788
Förutbetald kabel-TV och bredband	17 132	16 355
Förutbetalt HSB	83 073	66 595
	146 218	118 732

Not 10	Eget kapital				
--------	--------------	--	--	--	--

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 000	588 265	-287 524	-18 732
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-18 732	18 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		137 000	-137 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				100 802
Belopp vid årets utgång	110 000	725 265	-443 256	100 802

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,63%	2021-12-30	2 362 500	90 000
Stadshypotek		1,57%	2022-09-01	740 302	42 500
Stadshypotek		1,64%	2022-03-01	1 100 000	0
Stadshypotek		1,60%	2024-09-01	481 250	15 000
Stadshypotek		1,59%	2023-12-01	485 000	15 000
				5 169 052	162 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 734 052
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	650 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 356 552

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 912 900	4 912 900
Summa ställda säkerheter	4 912 900	4 912 900

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	96 142	127 939
Uttag	-1 657	-31 797
	94 485	96 142

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 347	3 347
	3 347	3 347

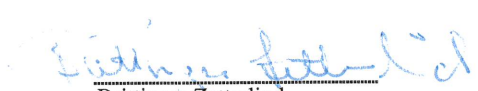
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

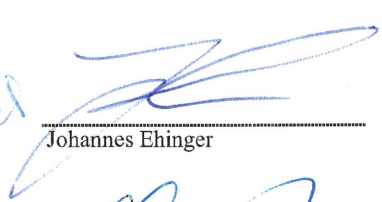
Mervärdeskatt Q4-2020, rättelse del av IMD 2020	12 936	0
Övriga kortfristiga skulder	982	0
	13 918	0

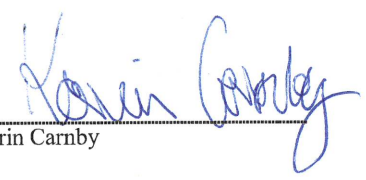
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet Slutfaktura fönsterbyte (2019)	0	176 653
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 638	71 694
Upplupna räntekostnader	7 800	8 133
Upplupen revision	9 400	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 367	130 485
	220 205	396 365

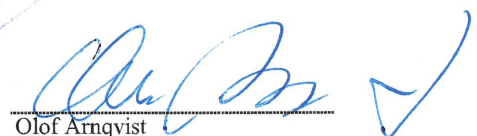
Härnösand 30/3 2021


Brittinger Zetterlind

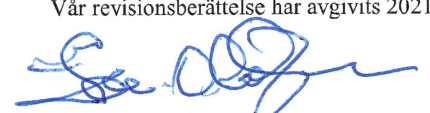

Johannes Ehinger


Karin Carnby

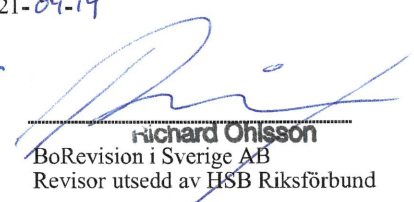

Magnus Innala


Olof Årnqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-14


Jan-Olov Persson

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Förgyllaren i Härmösand, org.nr. 788000-0950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Förgyllaren i Härmösand för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15).

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Förgyllaren i Härnösand för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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:

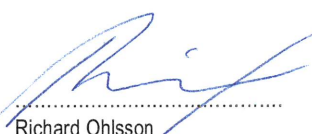
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

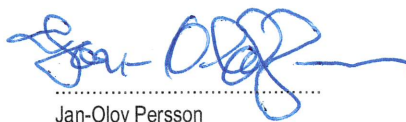
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Härnösand den 7/4 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

210414


Jan-Olov Persson
Av föreningen vald revisor