



STYRELSEN FÖR HSB Brf Kajan

Org. nr: 788000-0828

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



151

KR/KVM
SPARANDE



2102

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2374

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,5

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



243

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

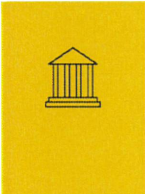
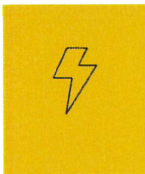
TOMTRÄTT



797

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 151 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 2102 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 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 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
	Skuldsättning 2374 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 3,5 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 243 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				



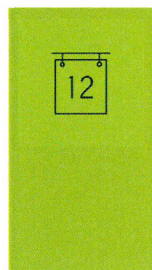
Tomträtt NEJ

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



Årsavgift 797 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
höjningar.

Styrelsens kommentarer

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kajan med säte i Härnösand (org.nr 788000-0828) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kajan 11, byggd år 1959 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>
34	lägenheter (bostadsrätt)	1737
2	lokaler (bostadsrätt)	156
3	lokaler (hyresrätt)	363
5	garage	
15	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11. På stämman deltog 5 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Olof Persson	ordförande
Håkan Kvam	sekreterare
Lars Modig	ledamot
Rasmus Bergman	ledamot
Dan Göransson	ledamot
Martin Wallin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Johannes Ehinger	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olof Persson, Håkan Kvam.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olof Persson, Håkan Kvam, Lars Modig, Martin Wallin två i förening.

Revisor har varit Bo Ekdahl vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Ingen fritidsverksamhet eller aktivitet har förekommit på föreningen.

Styrelsen har varit studieorganisatör.

Ingen studieverksamhet har förekommit på föreningen.

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 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 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: 88 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Lagning/montering gavelplåtar Hospitalsgatan 3. Målning vid entréer Hospitalsgatan 1 och 3
2017	Byggt en ny motorvärmarsplats.
2018	Bytt halva taket Storgatan 3 A-B efter det blåst sönder.
2019	Injustering av värmesystemet och byte av termostater, avstängningsventiler m.m.
2020	Byte av taket på Hospitalsgatan 1-3, nedtagning av skorsten. Lagat slukhål på parkeringen. Bytt grundvattenpump i pannrummet. Bytt utsugsfläkt i pannrummet.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2%.

I budget för 2021 ingår 88 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 812 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. 0 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 0 sålts och 0 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 780	1 760	1 733	1 663	1 607
Rörelseresultat i tkr	219	127	60	62	100
Resultat efter finansiella poster i tkr	133	56	-10	-9	10
Balansomslutning i tkr	7 287	5 760	5 776	5 973	5 947
Soliditet %	19	22	20	20	21
Årsavgift/kvm* i kr	797	819	804	797	776
Driftskostnad/kvm i kr	470	498	585	501	441
Räntekostnad/kvm i kr	40	34	34	35	44
Bankskuld/kvm i kr	2 374	1 801	1 843	1 881	1 920

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 060	1 227 476	-222 192	55 895
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	55 895	-55 895
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		88 000	-88 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-2 463	2 463	
Årets Resultat				132 647
Belopp vid årets utgång	175 060	1 313 014	-251 835	132 647

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 227 476
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	88 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-2 463</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 313 014

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-251 835
Årets resultat	<u>132 647</u>
Summa	-119 188

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-119 188
-------------------------	----------

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

1 779 724

1 760 229

Summa rörelseintäkter

1 779 724

1 760 229

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 061 385

-1 122 440

Övriga externa kostnader

Not 4

-244 692

-236 178

Underhåll enligt plan

Not 5

-2 463

-11 054

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-46 265

-37 566

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-206 188

-226 263

Summa rörelsekostnader

-1 560 993

-1 633 501

Rörelseresultat

218 732

126 728

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

4 844

5 773

Räntekostnader och liknande resultatposter

-90 839

-76 606

Övriga finansiella poster

Not 8

-90

0

Summa finansiella poster

-86 085

-70 833

Årets resultat

132 647

55 895

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 9 , 13	5 106 329	3 867 722
	<u>5 106 329</u>	<u>3 867 722</u>

Summa anläggningstillgångar

5 106 329 **3 867 722**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	3 173	3 237
	581 891	292 553
	35 893	28 382
Not 10	<u>116 207</u>	<u>128 753</u>
	737 164	452 925

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 11	<u>1 443 540</u>	<u>1 439 222</u>
	1 443 540	1 439 222

Summa omsättningstillgångar

2 180 704 **1 892 147**

Summa tillgångar

7 287 033 **5 759 869**

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	175 060	175 060
Fond för yttre underhåll	1 313 014	1 227 476
Summa bundet eget kapital	1 488 074	1 402 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-251 835	-222 192
Årets resultat	132 647	55 895
Summa ansamlad förlust	-119 188	-166 297

Summa eget kapital

Not 12 **1 368 885** **1 236 239**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 358 000	3 374 744
Summa långfristiga skulder		1 358 000	3 374 744

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 997 028	688 816
Medlemmarnas inre fond	Not 14	188 932	208 056
Leverantörsskulder		130 358	100 593
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 433	2 433
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	232 787	148 988
Summa kortfristiga skulder		4 560 148	1 148 886

Summa skulder

5 918 148 **4 523 630**

Summa eget kapital och skulder

7 287 033 **5 759 869**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,88% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och 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 1 750 710 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 473 168	1 444 272
	Årsavgifter lokaler	107 580	105 468
	Årsavgifter egna	6 000	6 000
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-72 276	-72 276
	Hysesintäkt lokaler	165 832	180 432
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 000	44 550
	Hysesintäkt övrigt	0	2 400
	Hysesrabatter	-1 869	0
	Årsavgift el	44 127	63 717
	Avsatt till inre fond	0	-20 004
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 182	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 326	5 670
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 654	0
		1 779 724	1 760 229
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-104 930	-171 778
	Ventilationsrensning	-20 333	0
	El	-124 410	-144 384
	Uppvärmning	-307 975	-293 163
	Vatten	-116 109	-113 822
	Renhållning	-52 087	-49 732
	TV, bredband, iptelefoni	-31 457	-30 700
	Serviceavtal	-5 065	-16 758
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-188 876	-214 929
	Försäkringar	-28 037	-26 577
	Fastighetsskatt	-44 783	-44 783
	Övriga driftskostnader	-37 323	-15 814
		-1 061 385	-1 122 440
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 300	-9 338
	Förvaltningskostnader	-153 365	-145 560
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 677	-6 021
	Föreningsverksamhet	0	-431
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-55 250	-51 000
	Konsulter	-6 600	-9 028
	Medlemsavgifter HSB	-14 500	-14 800
		-244 692	-236 178
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer, ventilationsarbete	0	-11 054
	Underhåll rökluckor	-2 463	0
		-2 463	-11 054
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-38 000	-28 900
	Revisionsarvode	-3 800	-3 800
	Sociala avgifter	-4 465	-4 866
		-46 265	-37 566
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-206 188	-226 263
	Summa avskrivningar	-206 188	-226 263
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-90	0
		-90	0

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 495 931	8 814 712			
	Årets investering byggnader, takbyte - 2020, byte av radiatorventiler - 2019	1 444 795	681 219			
	Ingående anskaffningsvärde mark	208 700	208 700			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 149 426	9 704 631			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 836 909	-5 610 646			
	Årets avskrivningar byggnader	-206 188	-226 263			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 043 097	-5 836 909			
	Utgående bokfört värde	5 106 329	3 867 722			
	Bokförda värden byggnader	4 897 629	3 659 022			
	Bokförda värden mark	208 700	208 700			
	Fastighetsbeteckning: Kajan 11					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1960	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		7 200 000	2 061 000	9 261 000	9 261 000
	Lokaler		1 019 000	681 000	1 700 000	1 700 000
			8 219 000	2 742 000	10 961 000	10 961 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	29 976	28 037
	Förutbetald Härnösands Plåtslageri	4 275	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	7 968	24 864
	Förutbetald HSB	72 239	74 537
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	1 315
	Upplupen intäkt HSB	225	0
	Förutbetald Nylunds lås & Skomakeri	1 524	0
		116 207	128 753

Not 11	Bank		
	SBAB	1 443 540	1 439 222
		1 443 540	1 439 222

Not 12	Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	175 060	1 227 476	-222 192	55 895
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	55 895	-55 895
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		88 000	-88 000	
	Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-2 463	2 463	
	Årets Resultat				132 647
	Belopp vid årets utgång	175 060	1 313 014	-251 835	132 647

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,05%	2021-02-08	594 284	6 532
Stadshypotek		2,09%	2021-04-30	1 759 124	42 000
Stadshypotek		1,82%	2021-12-01	261 788	6 000
Stadshypotek		1,57%	2021-10-30	1 353 832	40 000
Swedbank		1,73%	2030-05-24	1 386 000	28 000
				5 355 028	122 532

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 358 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	490 128
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 742 368

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	6 405 000	5 656 000
Summa ställda säkerheter	6 405 000	5 656 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	208 056	205 435
Avsättning	0	20 004
Uttag	-19 124	-17 382
	188 932	208 056

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 433	2 433
	2 433	2 433

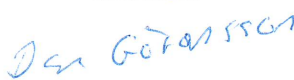
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

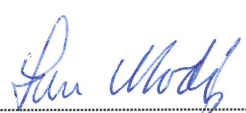
Övriga kortfristiga skulder	8 610	0
	8 610	0

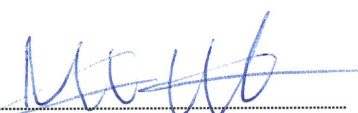
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 446	10 295
Upplupna räntekostnader	10 914	8 874
Upplupen revision	9 000	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 427	120 619
	232 787	148 988

Härnösand 29/4 2021

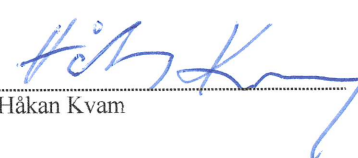

Dan Göransson


Lars Modig

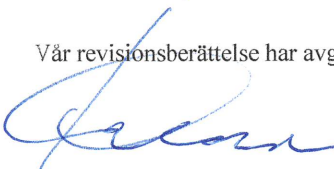

Martin Wallin


Nils Olof Lenna Persson


Rasmus Bergman


Håkan Kvam

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10


Bo Ekdahl

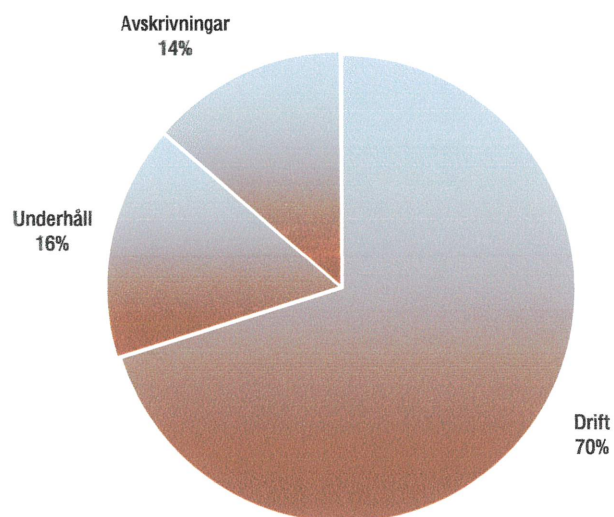
Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen

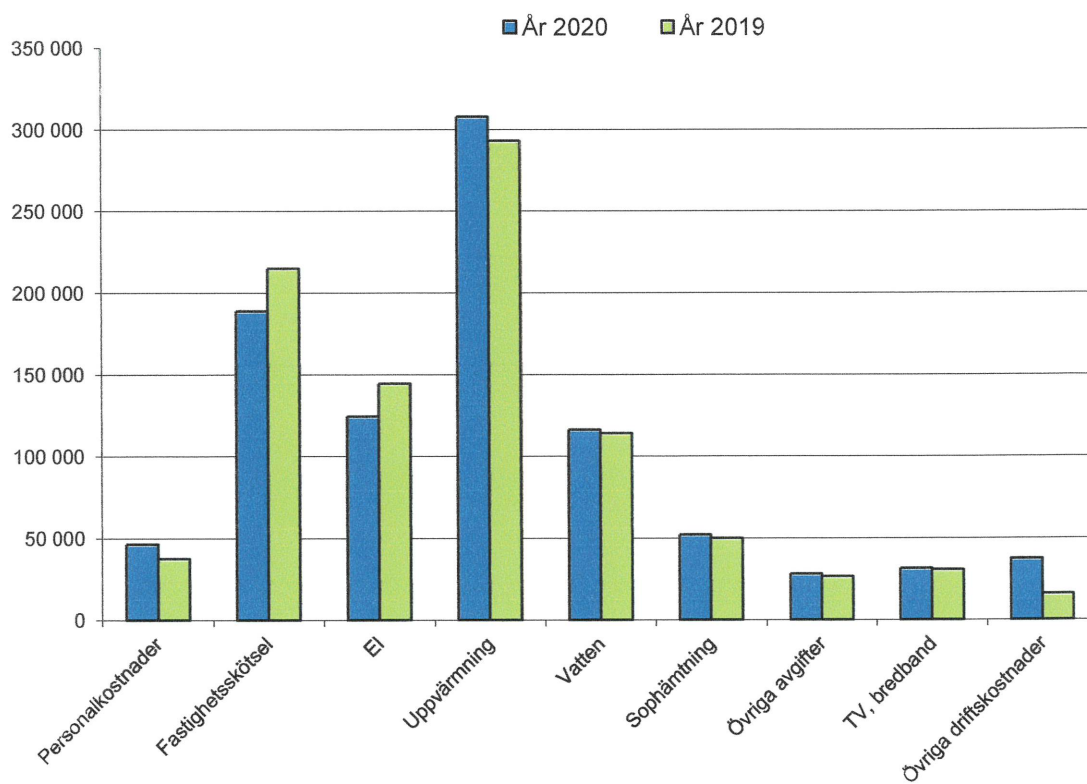
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kajan i Härnösand, org.nr. 788000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kajan i Härnösand 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.

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 1-13).

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, 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Kajan i Härnösand 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 revisionssed 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.

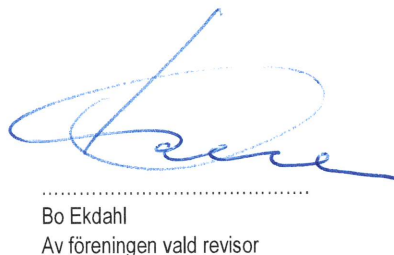
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 10/5 2021


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor