

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Trasten med säte i Härnösand (org.nr 788000-0893) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Staren 13 bestående av 4 huskroppar, byggd år 1967-1968 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>
68	lägenheter (bostadsrätt)	4 456
12	varmgarage	256
11	kallgarage	134
19	bilplatser	
3	MC/mopedplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-07-01. Geom poströstning deltog 36 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; så bestämde styrelsen att vi skulle genomföra föreningsstämma genom poströstning, ordförande på stämman var Tina Enheim HSB.

Föreningen hade vid årets slut 69 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christin Åhman	ordförande
Thomas Svedin	vice ordförande
Hans J Fernlund	sekreterare
Gunilla Häggmark Forsgren	studieorganisatör
Tobias Persson	ledamot
Jenny Vallin	ledamot
Eva Solverplats	ledamot
Eje Uhlén	ledamot
Christopher Henberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anders Nordström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans J Fernlund, Tobias Persson samt Eje Uhlén.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Thomas Svedin, Gunilla Häggmark Forsgren, Hans J Fernlund och Christin Åhman två i förening.

Revisor har varit Jan-Olof Strandberg med Marika Lundgren som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Karin Andersson och Tore Laurin.

Föreningens trivselkommitté har bestått av Gerd Lundqvist (sammankallande), Gun-Britt Hägglöf och Birgitta Norgren.

Föreningens samlingslokal har under året varit uthyrd för övernattning 3 gånger.

2020 har inte varit ett vanligt år då hela världen drabbades av en pandemi, Covid-19. Det har ställt till det med alla aktiviteter då vi bara försökt att håll i, hålla ut och hålla avstånd.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Vicevärd har varit HSB Södra Norrland genom Anders Nordström,

Fastighetsservice och trappstädning har skötts av HSB Södra Norrland genom avtal.

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 2020-10-12 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: 146 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes ej i år pga olika omständigheter (Corona).

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	-Plåtinklädnaden runt fönster och balkongdörrar på södra fasaden Gådeåvägen 20 har bytts. -Nyasfaltering och sättning av nya kantstenar har skett på föreningens parkeringar, uppfarter och en del gångstigar. -Två nya torkskåp och en ny tvättmaskin har monterats i tvättstugan.
2017	-Plåtinklädnaden runt fönster och balkongdörrar på södra fasaderna på Gådeåvägen 18 och Länergatan 4 har bytts. Samma åtgärd på östra fasaden på samtliga hus har också genomförts. -Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
2018	-Plåtinklädnaden runt fönster, balkongdörrar och entréportar på västra och norra sidorna på föreningens samtliga fyra hus har bytts ut. -Porttelefoni har monterats vid entréerna.

2019	-Byte av ventilationsfläktar -Byta av torktumlare -Nytt ytskikt på golv i mangelrum.
2020	-Byte av träpanel och målning på kallgaregens nedredel. -Byte av garagelampor ute till ledlampor. -Betongfasader är målade

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	-Värmekulvert, byte flerrörs (investering). -Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida -Dörrar aluminium, justering
2022	-Källare, helmålning inkl. golvmålning -Tamburdörrar enkla, lackning blad och karm, 1 sida -Byte av centrifug tvättstuga. -Sittmöbler -Diverse markutrustning, byte piskställning
2023	-Målning skärmtak balkonger. -Byte av tvättmaskin tvättstuga.
2024	-Balkongräcken plåt profilerad, byte -Utrustning
2025	-Lekutrustning sammansatt, målning bostadsområden -Balkongräcken plåt profilerad, byte -Takplåt galv/lack profilerad, 2 ggr strykning

Föreningen ska påbörja med större investering av värmekulvert och denna beräknas vara klar 2022.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 153 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 692 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Föreningens ekonomi är god. Vi amorterar 310 000 kr/år på våra lån vilket är mer än avskrivningen på våra byggnadstillgångar. Amorteringen motsvarar ca 3 % av lånesumman. Våra lån är bundna till historiskt låga räntor (under 2 %) i 1 till 3 år framöver.

Se också nyckeltalen i flerårsöversikten nedan.

Medlemsinformation

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året 7 överlåtelser skett. Av dessa har 6 sålts och ingen lägenhet kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 196	3 131	3 172	3 139	3 108
Rörelseresultat i tkr	623	686	389	447	- 141
Resultat efter finansiella poster i tkr	486	540	235	288	- 313
Balansomslutning i tkr	16 684	16 485	15 976	16 227	16 165
Soliditet %	36,1	33,6	31,3	29,3	27,7
Årsavgift/kvm* i kr	679	666	659	653	646
Driftskostnad/kvm i kr	392	389	378	417	421
Räntekostnad/kvm i kr	33	36	38	39	44
Bankskuld/kvm i kr	2080	2 150	2 220	2 289	2 359

*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	595 435	2 159 491	2 240 498	540 103
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	540 103	-540 103
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		146 000	-146 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-243 707	243 707	
Årets Resultat				485 539
Belopp vid årets utgång	595 435	2 061 784	2 878 308	485 539

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 159 491
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	146 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-243 707</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 061 784

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 878 308
Årets resultat	<u>485 539</u>
Summa	3 363 848

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 363 848**

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	3 196 364	3 130 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 540	44 079
Summa rörelseintäkter		3 290 904	3 174 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 747 062	-1 733 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 947	-318 152
Underhåll enligt plan	Not 6	-243 707	-65 625
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-84 668	-88 685
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-264 963	-282 142
Summa rörelsekostnader		-2 668 348	-2 488 487
Rörelseresultat		622 557	686 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 991	13 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 008	-159 523
Summa finansiella poster		-137 017	-146 036
Årets resultat		485 539	540 103

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 200 985	11 465 948
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 200 985	11 465 948
Summa anläggningstillgångar		11 200 985	11 465 948
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		124	0
Kundfordringar		0	1 900
Avräkningskonto HSB		916 726	824 111
Övriga kortfristiga fordringar		53 430	44 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	246 935	197 152
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 217 214	1 067 976
Bank	Not 11	4 262 979	3 950 988
<i>Summa kassa och bank</i>		4 262 979	3 950 988
Summa omsättningstillgångar		5 480 193	5 018 964
Summa tillgångar		16 681 178	16 484 912

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	595 435	595 435
Fond för yttre underhåll	2 061 784	2 159 491
Summa bundet eget kapital	2 657 219	2 754 926

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 878 308	2 240 498
Årets resultat	485 539	540 103
Summa fritt eget kapital	3 363 848	2 780 601

Summa eget kapital

Not 12	6 021 067	5 535 528
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 747 454	4 918 144
Summa långfristiga skulder		6 747 454	4 918 144

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 522 668	4 661 978
Medlemmarnas inre fond	Not 14	745 858	704 031
Leverantörsskulder		207 926	252 629
Aktuell skatteskuld	Not 15	12 160	8 427
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 942	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	418 103	403 991
Summa kortfristiga skulder		3 912 657	6 031 241

Summa skulder

10 660 111	10 949 385
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

16 681 178	16 484 912
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	485 539	540 103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	264 963	282 142
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	750 503	822 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 623	-12 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder *	20 726	278 511
Kassaflöde från löpande verksamhet	714 606	1 088 382
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut.	-310 000	-310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 000	-310 000
Årets kassaflöde	404 606	778 382
Likvida medel vid årets början	4 775 099	3 996 717
Likvida medel vid årets slut	5 179 704	4 775 099

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen. * exklusive skulder till kreditinstitut

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.

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 1,52% 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 157 976 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 027 252	2 967 948
	Hysesintäkt garage och bilplatser	96 695	96 104
	Hysesintäkt övrigt	2 600	3 700
	Årsavgift el	119 627	135 134
	Avsatt till inre fond	-89 999	-89 999
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 982	6 027
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 207	11 633
		3 196 364	3 130 547
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	IMD moms 2018, 2019	8 620	0
	Masthyror: Telia	41 132	0
	Masthyror: 3G	44 788	44 079
		94 540	44 079
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-104 512	-48 502
	Sotning	-26 975	0
	El	-241 282	-275 166
	Uppvärmning	-539 579	-547 878
	Vatten	-216 271	-207 007
	Renhållning	-109 913	-102 394
	TV, bredband, iptelefoni	-34 650	-34 638
	Obligatoriska besiktningar	0	-965
	Serviceavtal	-12 864	-21 007
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-340 766	-371 999
	Försäkringar	-44 426	-40 388
	Fastighetsskatt	-60 061	-60 061
	Övriga driftskostnader	-15 763	-23 877
		-1 747 062	-1 733 882
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-10 100	-9 688
	Förvaltningskostnader	-234 665	-236 886
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 933	-5 581
	Föreningsverksamhet	-1 811	-14 614
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 989	-15 182
	Konsulter	-29 700	-11 801
	Förbrukningsinventarier	-2 349	0
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
		-327 947	-318 152



Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-65 625
	Underhåll installationer; byte av takfläkt	-146 876	0
	Underhåll garage: byte och målning av panel.	-96 831	0
		<u>-243 707</u>	<u>-65 625</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Löner för anställda	-6 975	-8 250
	Övriga arvoden	-62 960	-62 393
	Övriga personalkostnader	0	-391
	Revisionsarvode	-2 962	-2 875
	Sociala avgifter	-11 771	-12 502
	Utbildning	0	-2 275
		<u>-84 668</u>	<u>-88 685</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-264 963	-282 142
	Summa avskrivningar	<u>-264 963</u>	<u>-282 142</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 485 103	17 485 103
Ingående anskaffningsvärde mark	434 250	434 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 919 353	17 919 353

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 453 405	-6 171 263
Årets avskrivningar byggnader	-264 963	-282 142
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 718 368	-6 453 405

Utgående bokfört värde

11 200 985 11 465 948

Bokförda värden byggnader

10 766 735 11 031 698

Bokförda värden mark

434 250 434 250

Fastighetsbeteckning: STAREN 13

Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 000 000	4 177 000	19 177 000	19 177 000
Lokaler		187 000	66 000	253 000	253 000
		15 187 000	4 243 000	19 430 000	19 430 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	49 570	44 426
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	4 013	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	11 584	11 583
	Förutbetalt HSB	140 635	141 143
	Upplupna hyresintäkter master Telia	41 132	0
		246 934	197 152

Not 11	Bank		
	SBAB	4 262 979	3 950 988
		4 262 979	3 950 988

Not 12 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	595 435	2 159 491	2 240 498	540 103
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	540 103	-540 103
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		146 000	-146 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-243 707	243 707	
Årets Resultat				485 539
Belopp vid årets utgång	595 435	2 061 784	2 878 308	485 539

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,43%	2021-09-30	2 287 668	75 000
Stadshypotek 164-4251		1,57%	2024-04-30	2 630 476	85 000
Stadshypotek 164-4251		1,64%	2023-03-30	4 351 978	150 000
				9 270 122	310 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 747 454
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 720 122

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	12 419 000	12 419 000
Summa ställda säkerheter	12 419 000	12 419 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	704 031	692 777
Avsättning	89 999	89 999
Uttag	-48 172	-78 745
	745 858	704 031

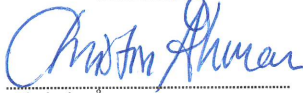
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	8 427	8 427
Slutskatteskuld föregående år	3 733	0
	12 160	8 427

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	5 600	0
Övriga kortfristiga skulder	342	185
	5 942	185

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

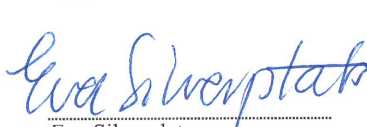
Upplupen kostnad målning av garage	21 168	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 046	108 660
Upplupna räntekostnader	17 552	18 943
Upplupen revision	10 000	9 400
Upplupet HSB	-2 925	0
Upplupna kostnader kabel-Tv, bredband	392	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	254 870	266 988
	418 103	403 991

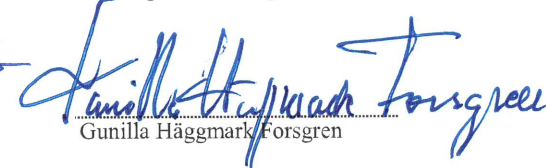
Härnösand 14/4 2021

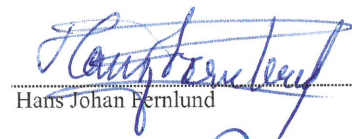

 Christin Åman

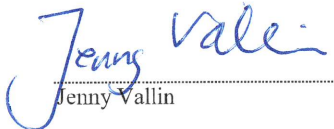

 Christopher Henberg


 Eje Uhlén

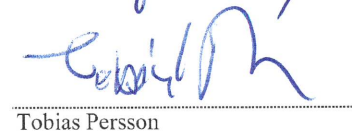

 Eva Silverplats


 Gunilla Häggmark Forsgren

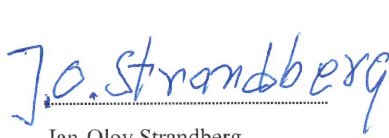

 Hans Johan Fernlund


 Jenny Vallin


 Thomas Svedin


 Tobias Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 04-14


 Jan-Olov Strandberg
 Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Ohlsson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trasten i Härnösand, org.nr. 788000-0893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten i Härnösand för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 Trasten i Härmösand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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.

Härmösand den 14 / 4 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Jo Strandberg

Av föreningen vald revisor