

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tuppen med säte i Härnösand (org.nr 788000-0901) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tuppen, byggd år 1965 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>
56	lägenheter (bostadsrätt)	3684
10	lokaler (hyresrätt)	535
19	garage	
39	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 17/6 genom poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19. På stämman deltog 22 medlemmar genom poströstningen. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Extrastämma hölls 4/11. Ärendet på extrastämman var ang. solceller. Stämman beslutade att godta påbörjan av solceller.

Föreningen hade vid årets slut 57 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Björn Skoglund	ordförande
Lotta Bergman	sekreterare
Marianne Häggblom	ledamot samt brandskyddsansvarig och kontaktperson för övernattningsrummet.
Karin Fryksten	ledamot samt webbansvarig
Jan Lundgren	ledamot
Johannes Ehinger	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Robin Wahldehagen	styrelsesuppleant
Anders Nordström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland
Studieorganisatör	Styrelsen gemensamt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Skoglund, Karin Fryksten och Marianne Häggblom

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Björn Skoglund, Johannes Ehinger, Marianne Häggblom och Karin Fryksten två i förening.

Revisor har varit Sten-Olof Altin med Ronja Wallin som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen pga att det varit svårt att få någon till den rollen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Den årliga städ dagen och julfesten blev inställd pga pandemin.

Ingen studieverksamhet har bedrivits under året. Brandskyddsround gjordes den 7 september 2020 av Björn Skoglund och Marianne Häggblom. Matkällare och förådd har märks upp tydligare. Samt att gemensama utrymen som det stått skräp i har tagits bort.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-12 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjorts

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: 259 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-18.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Rensning av imkanaler har utförts
2017	En nybyggd bastu med dusch och relaxrum har tagits i bruk.
2017	Närvarostyrd LED-belysning har installerat i gemensamma utrymmen
2017	Sotning som sker var 3:e år, har utförts
2017	Härnösands kommun har löst in tomtmark för gång och cykelväg och ska i fortsättningen ansvara för snöröjning och sandning i detta markområde.
2017	En hemsida har skapats för medlemasinformation och marknadsföring
2017	En trasigtavlopp har bytts ut.
2017	Takplåtar och takplattor i yttertaken har bytts ut
2017	En dränkpump för avlopp i tvättstugan har reparerats och den andra har bytts ut.
2018	Två underjordsbehållare har tagits i bruk, den ena för hushållssopor och den andra för matavfall.
2018	Extra källarförråd har inretts
2018	Infarten har byggts om och antal parkeringsplatser har utökats.

2018	Föreningsdokument till stöd för medlemmarna har aktualiserats och ska presenteras på föreningens hemsida.
2019	Dörrar och låssystem är bytta.
2019	Närvarostyrd LED-belysning i trapphus, källare och förådd.
2019	Målning av trapphusen samt källargång.
2020	Kylsystemet till blommster affären är utbytt.
2020	Taket på Storgatan är bytt
2020	Vetrinärmottagningen har fått utbyggda lokaler Avloppspump nr2 bytt i tvättstugan Grusplan för snöupplag gjord Husgrunderna är målade samt 14 källarfönster

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Sollpaneler ska monteras och tas i bruk
2021	Avloppsproblem i stammar. Det ska tittas över ev. starta relining av det avlopp som inte byttes vid stambytet.

Föreningen har påbörjat med större investering av Solel och relining av avlopp och denna beräknas vara klar 2021.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 170.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Månadavgiften höjs fr.o.m. 2021-01-01 med 2%.

Hyra garage – höjning med 10kr från 2021-01-01

Hyra parkeringsplatser – höjning med 10kr från den 2021-01-01

Hyra lokaler – höjning med 0% från den 2021-01-01. Lokalerna får ingen höjning pga att vi valt att ha dom kvar. Och pga av pandemin har dom haft ett tufft år.

Årsavgiften är i genomsnitt 714 kr/m² 2021.

Höjning av fjärrvärmen kommer att ske med 1,7% från 2021, Sen har föreningen gjort av med lite mer el än det budgeterats för.

Medlemsinformation

Av föreningens 56 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3036	2876	2775	2743	2710
Rörelseresultat i tkr	528	-1	480	765	312
Resultat efter finansiella poster i tkr	430	-84	402	639	160
Balansomslutning i tkr	13079	11345	11562	11647	
Soliditet %	33,5	34,9	34,9	28,8	23,9
Årsavgift/kvm* i kr	700	687	667	647	634
Driftskostnad/kvm i kr	428	449	424	420	435
Räntekostnad/kvm i kr	24	21	21	34	41
Bankskuld/kvm i kr	1814	1504	1547	1629	1671

*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.

Under 2020 har posten för data omklassificerats och ingår 2020 i driftskostnader/kvm.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	363 495	39 285	2 340 125	1 295 469	-84 051
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-84 051	84 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			259 000	-259 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-67 264	67 264	
Årets Resultat					430 278
Belopp vid årets utgång	363 495	39 285	2 531 861	1 019 682	430 278

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 340 125
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	259 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-67 264</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 531 861

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 019 682
Årets resultat	<u>430 278</u>
Summa	1 449 960

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 449 960**

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	3 030 425	2 876 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 298	0
Summa rörelseintäkter		3 035 723	2 876 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 805 696	-1 895 334
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 292	-319 110
Underhåll enligt plan	Not 6	-67 264	-327 658
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-55 033	-65 705
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-332 899	-269 026
Summa rörelsekostnader		-2 508 184	-2 876 834
Rörelseresultat		527 539	-600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 419	5 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 530	-89 254
Övriga finansiella poster	Not 9	-150	-75
Summa finansiella poster		-97 261	-83 451
Årets resultat		430 278	-84 051

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	9 634 170	9 510 235
--------	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar

Not 11	1 171 850	5 328
--------	-----------	-------

Summa materiella anläggningstillgångar

	10 806 020	9 515 563
--	------------	-----------

Summa anläggningstillgångar

	10 806 020	9 515 563
--	------------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 628	1 615
-------	-------

Avräkningskonto HSB

1 119 417	498 543
-----------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

119 290	110 330
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	217 391	206 816
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

	1 457 726	817 304
--	-----------	---------

Kassa och bank

Bank

Not 13	814 928	1 012 196
--------	---------	-----------

Summa kassa och bank

	814 928	1 012 196
--	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	2 272 654	1 829 500
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	13 078 674	11 345 063
--	------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	363 495	363 495
Upplåtelseavgifter	39 285	39 285
Fond för yttre underhåll	2 531 861	2 340 125
Summa bundet eget kapital	2 934 641	2 742 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 019 682	1 295 469
Årets resultat	430 278	-84 051
Summa fritt eget kapital	1 449 960	1 211 418

Summa eget kapital

Not 14 **4 384 601** **3 954 323**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 451 834	4 332 314
Summa långfristiga skulder		6 451 834	4 332 314

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 199 682	2 011 098
Medlemmarnas inre fond	Not 16	464 355	452 930
Leverantörsskulder		169 499	196 620
Aktuell skatteskuld	Not 17	27 469	17 577
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 943	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	375 291	380 201
Summa kortfristiga skulder		2 242 239	3 058 426

Summa skulder

8 694 073 **7 390 740**

Summa eget kapital och skulder

13 078 674 **11 345 063**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	430 278	-84 051
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	332 899	269 026
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	763 176	184 976
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 548	-25 361
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	-4 771	51 934
Kassaflöde från löpande verksamhet	738 858	211 548
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 623 356	-1 522 831
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 623 356	-1 522 831
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 308 104	-184 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 308 104	-184 396
Årets kassaflöde	423 606	-1 495 679
Likvida medel vid årets början	1 510 739	3 006 418
Likvida medel vid årets slut	1 934 345	1 510 739

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 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 livida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt 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 1,7% 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.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 580 372	2 529 912
	Årsavgifter egna	0	3 060
	Hysesintäkt lokaler	149 868	148 178
	Hysesintäkt garage och bilplatser	151 275	141 038
	Hysesintäkt övrigt	21 263	12 200
	Hysesrabatter	0	-5 400
	Årsavgift el	81 174	95 216
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	96 768	0
	Avsatt till inre fond	-63 996	-63 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 638	11 376
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 063	4 650
		3 030 425	2 876 234
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018 och 2019	5 298	0
		5 298	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-194 260	-270 701
	El	-193 385	-211 335
	Uppvärmning	-571 670	-592 216
	Vatten	-185 850	-178 445
	Renhållning	-96 494	-96 178
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även not nedan data)	-107 092	-7 129
	Serviceavtal	-4 279	-21 081
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-267 098	-327 245
	Försäkringar	-69 861	-63 510
	Fastighetsskatt	-102 112	-102 112
	Övriga driftskostnader	-13 596	-25 382
		-1 805 696	-1 895 334
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 738
	Förvaltningskostnader	-191 645	-181 915
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 440	-10 929
	Kontorskostnad tele, data porto (2020 se även not ovan bredband)	-14 969	-93 728
	Konsulter	-538	-2 000
	Medlemsavgifter HSB	-20 800	-20 800
		-247 292	-319 110

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Målning väggar trapphus	-34 750	-223 754
	Ventilation Acacia	0	-103 904
	Målning sockel	-18 750	0
	Byte trasig pump	-13 764	0
		-67 264	-327 658
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-48 124	0
	Övriga arvoden	0	-49 662
	Revisionsarvode	0	-3 744
	Sociala avgifter	-6 909	-9 786
	Utbildning	0	-2 513
		-55 033	-65 705
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-229 083	-165 211
	Markanläggningar	-103 815	-103 815
	Summa avskrivningar	-332 899	-269 026
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Specia vad det är	-150	-75
		-150	-75

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 410 836	11 879 683
Omklassificering: renovering veterinärlokal, dörrbyte (2019)	5 328	8 322
Årets investering byggnader ombyggnad av veterinärlokalen	451 506	1 522 831
Ingående anskaffningsvärde mark	371 700	371 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 048 000	2 048 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 287 369	15 830 535

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 200 283	-6 035 072
Årets avskrivningar byggnader	-229 083	-165 211
Ingående avskrivningar markanläggningar	-120 017	-16 202
Årets avskrivningar markanläggningar	-103 815	-103 815
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 653 199	-6 320 300

Utgående bokfört värde

9 634 170 **9 510 235**

Bokförda värden byggnader	7 438 303	7 210 552
Bokförda värden mark	371 700	371 700
Bokförda värden markanläggningar	1 824 167	1 927 982

Fastighetsbeteckning: Tuppen 11

Taxeringsvärde	Värdeår 1963	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus		15 600 000	4 374 000	19 974 000	19 974 000
Lokaler		3 191 000	1 028 000	4 219 000	4 219 000
		18 791 000	5 402 000	24 193 000	24 193 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar: Takbyte Storgatan	5 328	13 650
Årets Investering: Takbyte Storgatan	1 138 472	0
Årets Investering: Solel	26 400	0
Årets Investering: Relining	1 650	0
Omklassificering till Byggnader & Mark: Ombyggn Veterinärlokal, dörrbyte (2019)	-5 328	-8 322
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 171 850	5 328

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	78 813	69 861
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	2 675	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 169	29 540
Förutbetalt HSB	107 734	107 415
	217 391	206 816

Not 13	Bank		
	SBAB	814 928	1 012 196
		814 928	1 012 196

Not 14	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	363 495	39 285	2 340 125	1 295 469	-84 051
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-84 051	84 051
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			259 000	-259 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-67 264	67 264	
	Årets Resultat					430 278
	Belopp vid årets utgång	363 495	39 285	2 531 861	1 019 682	430 278

Not 15	Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
	Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,85%	2024-12-31	228 448	18 800
	SE-Banken Bolån		1,13%	2024-09-28	1 492 500	30 000
	Stadshypotek 164-4251		1,70%	2021-07-30	996 142	10 856
	Stadshypotek 164-4251		1,55%	2024-09-01	1 236 372	38 000
	Stadshypotek 164-4251		1,40%	2024-09-30	2 099 800	80 000
	Stadshypotek 164-4251		1,56%	2023-06-01	1 598 254	36 740
					7 651 516	214 396

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 451 834
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	857 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 579 536

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 244 000	8 744 000
Summa ställda säkerheter	10 244 000	8 744 000

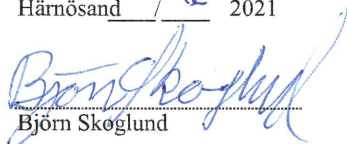
Not 16	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	452 930	460 545
	Avsättning	63 996	63 996
	Uttag	-52 571	-71 611
		464 355	452 930

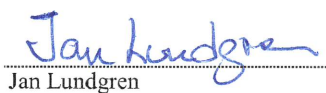
Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	17 577	17 577
	Slutskatteskuld föregående år	9 892	0
		27 469	17 577

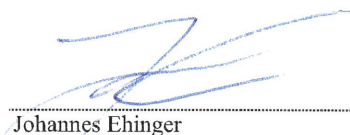
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	5 943	0
		5 943	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen kabel-Tv och bredband	249	170
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	119 905	117 831
Upplupna räntekostnader	11 368	13 983
Upplupen revision	9 800	9 400
Upplupen fastighetsunderhåll	0	2 018
Förutbetalda årsavgifter och hyror	233 969	236 799
	375 291	380 201

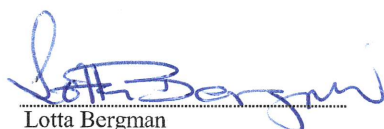
Härnösand 24 / 2 2021


Björn Sköglund


Jan Lundgren


Johannes Ehinger


Karin Fryksten


Lotta Bergman


Marianne Häggblom

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-15


Sten-Olof Altin
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuppen i Härnösand, org.nr. 788000-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuppen 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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

Mulle

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 Tuppen 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 revisorssed 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.

Härmösand den 15/3 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor
Sten-Olov Altin