

## Till Revisorn i Brf Talgoxen i Sollefteå

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Talgoxen i Sollefteå för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sollefteå den 29/4 21

HSB Brf Talgoxen i Sollefteå

  
Styrelsens ordförande

ANKOM  
2021-05-05

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Talgoxen med säte i Sollefteå (org.nr 788800-0580) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Talgoxen 1, byggd år 1967 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 m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 72           | lägenheter (bostadsrätt) | 5280                           |
| 35           | lokaler (hyresrätt)      | 589                            |
| 30           | garage                   |                                |
| 52           | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-07-01. På stämman deltog 8 närvarande medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 73 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Paula Hällsten Sjögren | ordförande                |
| Carola Wallinder       | vice ordförande           |
| Eva-Lotta Norlén       | sekreterare               |
| Karin Andersson        | ledamot/studieorganisatör |
| Karin Krantz           | ledamot                   |
| Kjell-Erik Holmgren    | ledamot                   |

|                  |                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------|
| Thomas Lif       | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland<br>(Avgick 15/1 2021) |
| Johannes Ehinger | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland from 16/1- 21         |
| Ingrid Kallin    | styrelsesuppleant                                          |
| Eva Svensson     | styrelsesuppleant                                          |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Paula Hällsten Sjögren, Carola Wallinder, Kjell-Erik Holmgren samt suppleanten Eva Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Paula Hällsten Sjögren, Carola Wallinder, Eva-Lotta Norlén och Karin Andersson två i förening.

Revisor har varit Lena Ljunglöf med Elenor Zingmark som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mariia Pidboretska och Inga-Lill Molund, med Mariia Pidboretska som sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Det enda som förekommit är vävstugan som bedrivit coronavänlig aktivitet. Trädgårdsgruppen har haft flera möten och varit ute på tomten och gjort arbeten.

Studieverksamhet

Karin Andersson studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Det har inte förekommit några studier 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 från Juli och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-02-01 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: 180 000 kkr/år och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-04.

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

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | Upriktning/gjutning betongstödmur på 7:an. Asfaltering 1:an-3:an. Borttagning oljepanna från pannrummet.                                                                                                                                                                                                  |
| 2017 | Genomgång och utförda åtgärder av ventilationen på 11:an. Bytt utebelysningloftgångarna till ledarmaturer. Byggt tre entrétak vid gavelingångarna. Höjt säkringarna (amperen) på motorvärmarna. Trädgårdsarbete med nya träd och buskar på tomten.                                                        |
| 2018 | Satt upp ny gungställning. Satt mera träd och buskar. Rensat upp i ravinen som tillhör fastigheten. Satt in radiator i duschrummet vid gästrummet.                                                                                                                                                        |
| 2019 | Bytt kulvert mellan 7-5, 5-3, 3-1. Tätat (5) lägenheter som haft drag bakom lister och vid fönster. Bytt trasigt expansionskärl. Bytt VVC-pump. Bytt till ledbelysning i sex cykelrum. Satt upp tre nya ledarmaturer ute på gavlarna. Stambytt och bytt vattenledningar på 11:an och i åtta lgh. på 7:an. |
| 2020 | Fortsatt stambyte och vattenledningsbyte resten av 7:an och hela 3:an. Målning av 7:ans tvättstuga. Bytt torkskåp på 3:an. Bytt hjälppump på 3:an (VVC). Installerat åtta eluttag i källargångarna på 1:an, 5:an och                                                                                      |

|  |                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 9:an. Bytt 24 låscylindrar till Iloq. Bytt 3 st. balkongdörrar i lgh. Byte av cirkulationspump. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Byte kulvert mellan 11:an-9:an och 9:an-7:an. OVK besiktning. Göra klart efter takbesiktningen. Målning socklar inkl. lagning. Målning lekstugan. Målning av balkongundertak. Målning lagning loftgångarna. Plana ut asfaltkullar på 5:an-7:an och 9:an-11:an. |

Föreningen påbörjade en större investering av stambyte 10 907 085 :- och byte av vattenledningar på Billstavägen 3, 7, 11 2019 och detta blev klart under året 2020.

### Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 204 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 619 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Har haft många större projekt, bl.a. stambyte. Har också några större projek i framtiden som behöver finansiering.

## Medlemsinformation

Av föreningens 72 medlemslägenheter har under året 4 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 78 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Övrigt: Föreningen har en trädgårdsgrupp som kommer med förslag på förändringar på tomten och utför själva många av dessa jobb.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 3 725  | 3 682  | 3 645 | 3 619 | 3 645 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 402    | 364    | 718   | 611   | 746   |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 197    | 209    | 645   | 534   | 664   |
| Balansomslutning i tkr                  | 16 464 | 17 036 | 9 587 | 9 173 | 8 901 |
| Soliditet %                             | 41,7   | 39,2   | 67,4  | 63,4  | 59,4  |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 607    | 595    | 586   | 580   | 577   |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 404    | 429    | 345   | 400   | 402   |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 35     | 28,8   | 14,6  | 15,6  | 16,2  |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 1 492  | 1 558  | 413   | 431   | 449   |

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

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

|                                 | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>fond    | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång         | 747 100              | 3 098 209        | 2 620 745              | 209 103        |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut     |                      |                  | 209 103                | -209 103       |
| Innevarande års avs/disposition |                      | - 149 893        | 149 893                |                |
| Årets resultat                  |                      |                  |                        | 196 539        |
| <b>Belopp Vid årets slut</b>    | <b>747 100</b>       | <b>2 948 315</b> | <b>2 979 741</b>       | <b>196 539</b> |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 3 098 209        |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 180 000          |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>-329 893</u>  |
| Fondbehållning vid årets slut:              | <b>2 948 315</b> |

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 2 979 741        |
| Årets resultat                                       | <u>196 539</u>   |
| Summa                                                | <b>3 176 280</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **3 176 280**

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 3 724 784                | 3 681 527                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                        | 3 170                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>3 724 784</b>         | <b>3 684 697</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -2 373 015               | -2 726 865               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -316 344                 | -290 942                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -329 893                 | -119 194                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -102 691                 | -77 309                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -200 657                 | -106 421                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-3 322 600</b>        | <b>-3 320 732</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>402 184</b>           | <b>363 964</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 818                    | 14 362                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -208 283                 | -169 134                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -180                     | -90                      |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-205 645</b>          | <b>-154 862</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>196 539</b>           | <b>209 103</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>196 539</b>           | <b>209 103</b>           |

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

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

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 15 141 271        | 4 434 843         |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 0                 | 9 134 198         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>15 141 271</b> | <b>13 569 041</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>15 141 271</b> | <b>13 569 041</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                |                  |
|----------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 970          | 439              |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 508 024        | 988 367          |
| Aktuell skattefordran                        | Not 12 | 7 203          | 7 203            |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 129 057        | 107 382          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 225 412        | 215 184          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>871 665</b> | <b>1 318 575</b> |

|                             |        |                |                  |
|-----------------------------|--------|----------------|------------------|
| Bank                        | Not 14 | 450 962        | 2 148 392        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>450 962</b> | <b>2 148 392</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>1 322 627</b> | <b>3 466 967</b> |
|--|------------------|------------------|

**Summa tillgångar**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>16 463 898</b> | <b>17 036 008</b> |
|--|-------------------|-------------------|

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

**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser                         |  | 747 100          | 747 100          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 2 948 315        | 3 098 209        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>3 695 415</b> | <b>3 845 309</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 2 979 742        | 2 620 745        |
| Årets resultat                  |  | 196 539          | 209 103          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>3 176 281</b> | <b>2 829 848</b> |

**Summa eget kapital**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>6 871 696</b> | <b>6 675 157</b> |
|--|------------------|------------------|

**Skulder**
*Långfristiga skulder*

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 8 375 492        | 8 758 492        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>8 375 492</b> | <b>8 758 492</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                   |
|----------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 383 000          | 383 000           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 116 154          | 146 328           |
| Leverantörsskulder                           |        | 174 990          | 683 899           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 1 458            | 909               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 541 108          | 388 223           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 216 710</b> | <b>1 602 359</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>9 592 202</b> | <b>10 360 851</b> |

**Summa eget kapital och skulder**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>16 463 898</b> | <b>17 036 008</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**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.

**Intäktsredovisning**

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

**Avskrivning fastighet**

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,56% av anskaffningsvärdet.

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

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 566 103 kr.

**Noter**

| Not 2                                                                   | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                         |                                                                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|                                                                         | Årsavgifter bostäder                                                 | 3 203 604         | 3 140 760         |
|                                                                         | Hysesintäkt lokaler                                                  | 55 976            | 42 678            |
|                                                                         | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 159 238           | 154 080           |
|                                                                         | Hysesintäkt övrigt                                                   | 4 200             | 20 744            |
|                                                                         | Årsavgift el                                                         | 103 056           | 128 829           |
|                                                                         | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                                     | 186 936           | 184 368           |
|                                                                         | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 6 388             | 9 526             |
|                                                                         | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 5 387             | 542               |
|                                                                         |                                                                      | <b>3 724 784</b>  | <b>3 681 527</b>  |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                                     |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Bidrag                                                               | 0                 | 3 170             |
|                                                                         |                                                                      | <b>0</b>          | <b>3 170</b>      |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                            |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Reparationer                                                         | -131 985          | -419 888          |
|                                                                         | Förvaltningsavtal                                                    | 0                 | -9 346            |
|                                                                         | El                                                                   | -311 596          | -339 408          |
|                                                                         | Uppvärmning                                                          | -830 591          | -695 402          |
|                                                                         | Vatten                                                               | -319 177          | -341 932          |
|                                                                         | Renhållning                                                          | -80 003           | -69 139           |
|                                                                         | TV, bredband, iptelefoni                                             | -211 638          | -206 524          |
|                                                                         | Serviceavtal                                                         | -6 021            | -7 793            |
|                                                                         | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -335 689          | -442 785          |
|                                                                         | Försäkringar                                                         | -56 521           | -51 382           |
|                                                                         | Fastighetsskatt                                                      | -56 630           | -56 630           |
|                                                                         | Övriga driftskostnader                                               | -33 164           | -86 637           |
|                                                                         |                                                                      | <b>-2 373 015</b> | <b>-2 726 865</b> |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Extern revisionsarvode                                               | -10 000           | -9 638            |
|                                                                         | Förvaltningskostnader                                                | -250 977          | -234 205          |
|                                                                         | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -7 658            | -9 045            |
|                                                                         | Föreningsverksamhet                                                  | -2 270            | -3 142            |
|                                                                         | Kontorsutrustning och -material                                      | -190              | 0                 |
|                                                                         | Konsulter                                                            | -19 949           | -9 312            |
|                                                                         | Medlemsavgifter HSB                                                  | -25 300           | -25 600           |
|                                                                         |                                                                      | <b>-316 344</b>   | <b>-290 942</b>   |
| <b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>                                      |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Underhåll tvättstuga (torkskåp, målning )                            | -91 580           | 0                 |
|                                                                         | Underhåll installationer                                             | -17 285           | 0                 |
|                                                                         | Underhåll lås, montering                                             | -64 392           | -119 194          |
|                                                                         | Underhåll balkonger                                                  | -81 789           | 0                 |
|                                                                         | Underhåll hjälppump                                                  | -33 665           | 0                 |
|                                                                         | Underhåll byte armatur                                               | -41 182           | 0                 |
|                                                                         |                                                                      | <b>-329 893</b>   | <b>-119 194</b>   |
| <b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Medelantal anställda                                                 | 0                 | 0                 |
|                                                                         | Arvode till styrelsen                                                | -78 000           | 0                 |
|                                                                         | Löner för anställda                                                  | -5 100            | 0                 |
|                                                                         | Övriga arvoden                                                       | 0                 | -58 200           |
|                                                                         | Övriga personalkostnader                                             | -222              | -585              |
|                                                                         | Revisionsarvode                                                      | -5 000            | -4 000            |
|                                                                         | Sociala avgifter                                                     | -14 369           | -14 525           |
|                                                                         |                                                                      | <b>-102 691</b>   | <b>-77 309</b>    |
| <b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Byggnader                                                            | -200 657          | -106 421          |
|                                                                         | <b>Summa avskrivningar</b>                                           | <b>-200 657</b>   | <b>-106 421</b>   |
| <b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>                                  |                                                                      |                   |                   |
|                                                                         | Låneavier                                                            | -180              | -90               |

| Not 10                                          |  | Byggnader och mark     |            | 2020-12-31 | 2019-12-31 |            |
|-------------------------------------------------|--|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden                 |  |                        |            |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            |  |                        |            | 7 837 664  | 7 837 664  |            |
| Årets investering byggnader (Stambyte)          |  |                        |            | 10 907 085 | 0          |            |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 |  |                        |            | 163 000    | 163 000    |            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden        |  |                        |            | 18 907 749 | 8 000 664  |            |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan          |  |                        |            |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                |  |                        |            | -3 565 821 | -3 459 400 |            |
| Årets avskrivningar byggnader                   |  |                        |            | -200 657   | -106 421   |            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan |  |                        |            | -3 766 478 | -3 565 821 |            |
| Utgående bokfört värde                          |  |                        |            | 15 141 271 | 4 434 843  |            |
| Bokförda värden byggnader                       |  |                        |            | 14 978 271 | 4 271 843  |            |
| Bokförda värden mark                            |  |                        |            | 163 000    | 163 000    |            |
| Fastighetsbeteckning:                           |  | Talgoxen 1 i Sollefteå |            |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                  |  | Värdeår                | Byggnad    | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                               |  | 1966                   | 11 800 000 | 2 970 000  | 14 770 000 | 14 770 000 |
| Lokaler                                         |  |                        | 863 000    | 369 000    | 1 232 000  | 1 232 000  |
|                                                 |  |                        | 12 663 000 | 3 339 000  | 16 002 000 | 16 002 000 |

|                                                                                                                 |  |                         |  |            |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|------------|-----------|
| Not 11                                                                                                          |  | Pågående nyanläggningar |  |            |           |
| Ingående värde pågående nyanläggningar                                                                          |  |                         |  | 9 134 198  | 196 204   |
| Årets Investering Stambyte                                                                                      |  |                         |  | -9 134 198 | 8 937 994 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar                                                                          |  |                         |  | 0          | 9 134 198 |
| Pågående nyanläggningar avser stambyte och blev klart under 2020.<br>Nyttjande perioden är beräknad till 50 år. |  |                         |  |            |           |

|                     |  |                       |  |       |       |
|---------------------|--|-----------------------|--|-------|-------|
| Not 12              |  | Aktuell skattefordran |  |       |       |
| Övrig Skattefordran |  |                       |  | 7 203 | 7 203 |
|                     |  |                       |  | 7 203 | 7 203 |

|                                                     |  |                                              |  |         |         |
|-----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|---------|---------|
| Not 13                                              |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |         |         |
| Förutbetald försäkring                              |  |                                              |  | 63 146  | 56 521  |
| Förutbetald el, värme, vatten, renhållning          |  |                                              |  | 0       | 744     |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   |  |                                              |  | 38 989  | 34 221  |
| Förutbetald administration                          |  |                                              |  | 64 839  | 64 839  |
| Förutbetald fastighetsskötsel                       |  |                                              |  | 58 438  | 54 161  |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |                                              |  | 0       | 4 698   |
|                                                     |  |                                              |  | 225 412 | 215 184 |

|        |  |      |  |         |           |
|--------|--|------|--|---------|-----------|
| Not 14 |  | Bank |  |         |           |
| SBAB   |  |      |  | 450 962 | 2 148 392 |
|        |  |      |  | 450 962 | 2 148 392 |

**Not 15 Eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 747 100              | 3 098 209               | 2 620 745              | 209 103        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      | 0                       | 209 103                | -209 103       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      | 180 000                 | -180 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      | -329 893                | 329 893                |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                        | 196 539        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 747 100              | 2 948 315               | 2 979 741              | 196 539        |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Stadshypotek |              | 2,33%     | 2023-12-01 | 1 263 800        | 50 000                  |
| Stadshypotek |              | 1,77%     | 2022-12-01 | 453 692          | 25 000                  |
| Swedbank     |              | 3,42%     | 2022-02-25 | 461 000          | 28 000                  |
| Swedbank     |              | 2,29%     | 2027-04-23 | 6 580 000        | 280 000                 |
|              |              |           |            | <b>8 758 492</b> | <b>383 000</b>          |

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>8 375 492</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 532 000        |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 6 843 492        |

**Ställda säkerheter**

|                                 |                          |                   |                   |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | Y-Sollefteå * Talgoxen:1 | 10 377 000        | 10 377 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |                          | <b>10 377 000</b> | <b>10 377 000</b> |

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 146 328        | 200 122        |
| Uttag          | -30 174        | -53 794        |
|                | <b>116 154</b> | <b>146 328</b> |

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |              |            |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Personalens källskatt       | 360          | 0          |
| Arbetsgivaravgifter         | 189          | 0          |
| Övriga kortfristiga skulder | 909          | 909        |
|                             | <b>1 458</b> | <b>909</b> |



HSB - där nöjdheterna bor

HSB brf Talgoxen i Sollefteå

Org nr 788800-0580

| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 160 001        | 7 713          |
| Upplupna räntekostnader                             | 29 388         | 30 640         |
| Upplupen revision                                   | 10 000         | 9 500          |
| Upplupen fastighetsförvaltning                      | 0              | 0              |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 300 536        | 279 450        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 41 183         | 60 920         |
|                                                     | <b>541 108</b> | <b>388 223</b> |

29 4 2021

  
Paula Hällsten Sjögren

  
Carola Wallinder

  
Eva-Lotta Norlén

  
Karin Andersson

  
Karin Marianne Krantz

  
Kjell-Erik Holmgren

  
Johannes Ehinger

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29

  
Lena Ljunglöf  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund  
2021-05-14

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Talgoxen i Sollefteå, org.nr. 788800-0580

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, 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

h

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 HSB Brf Talgoxen i Sollefteå, 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 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.

Sollefteå den 29/4 2021

  
Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

14/5-21



Lena Ljunglöf  
Av föreningen vald revisor