

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skvadern med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9771) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Granlo 3:218 och 3:221, byggda år 1980 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> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 201          | lägenheter (bostadsrätt) | 14 597                         |
|              | lokaler (hyresrätt)      | 128                            |
| 87           | garage                   |                                |
| 40           | carportar                |                                |
| 69           | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

På grund av Covid-19 blev ordinarie föreningsstämma senarelagd till 2020-07-14 varvid enbart dom lagstadgade delarna avhandlades via poströstning. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Resterande del av föreningsstämman som omfattade punkt 15-25 i dagordningen hölls den 20 oktober där 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 202 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Kaj Wesslén      | ordförande                             |
| Roger Jansson    | vice ordförande                        |
| Maja Westman     | sekreterare                            |
| Tomas Lindblom   | ledamot                                |
| Leif Olsson      | ledamot                                |
| Fanny Wistrand   | ledamot tom 2020-10-13                 |
| Farhang Nijad    | ledamot from 2020-10-14                |
| Åsa Ahlström     | suppleant from 2020-10-14              |
| Madeleine Sollén | suppleant from 2020-10-14              |
| Tine Enheim      | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland   |
| Stefan Warnerud  | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Maja Westman, Tomas Lindblom, Leif Olsson, Åsa Ahlström samt Madeleine Sollén.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kaj Wesslén, Roger Jansson, Maja Westman och Stefan Warnerud, två i förening.

Revisor har varit Henrik Dahlstedt med Karin Willing som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sonja Bydén och Anna Waldetoft Renwall.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

- En bouleklubb finns med verksamhet under sommarhalvåret.
- Städdagar och med fika för alla deltagare har anordnats två gånger under året varvid en sopcontainer ställdes upp för insamling av grovsopor.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### 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: 802 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts.

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

| ÅR      | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                              |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016/17 | Nya lägenhetsdörrar samt postboxar i punkthusen.                                              |
| 2017    | Byte av låssystem                                                                             |
| 2017    | Byte av entréportar i punkthusen                                                              |
| 2017    | Bygge av 40 st carportar                                                                      |
| 2017    | Helrenovering uthyrningsdel Kvartershus 3 efter vattenskada.                                  |
| 2017    | Energibesparing genom modernisering av delar av värmesystemet                                 |
| 2017    | Renovering lekplatser, utbyte av vissa lekredskap                                             |
| 2017-18 | Målning takfot på flertalet av husen                                                          |
| 2018    | Iordningställande av p-platser samt preparation av stenvägg. Parkeringsplats Nynäshamnsvägen. |
| 2018-19 | Lagning av skador utomhus på radhusen efter vintern 2018.                                     |
| 2018-19 | Trädfällning och upprepning av skogsmark.                                                     |
| 2018    | Byte av små torkskåp i alla tvättstugor.                                                      |
| 2018    | Iordningställande och uthyrning av 8 st vindsförråd.                                          |
| 2019    | Spolning och filmning av stammar                                                              |
| 2019    | Renovering av samtliga garage med byte till automatiska garageportar                          |
| 2019    | Snabbare bredband 1Gbit/s via Riksnet                                                         |
| 2019    | Byte av stora torkskåp i samtliga tvättstugor                                                 |
| 2019    | Byte av torktumlare i kvartershus 2                                                           |
| 2019    | Renovering av badrum i kvartershus 4                                                          |
| 2019    | Nya bokningstavlor till gym med bokning per timme                                             |
| 2020    | Byggnad av 4 stycken låsbara soprum                                                           |
| 2020    | Utbyggnad av bredband till kvartershus 2, 3 samt 4.                                           |
| 2020    | Lagning samt asfaltering av vägar och andra ytor i området.                                   |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                       |
|------|----------------------------------------|
| 2021 | Förbättrad utebelysning i området      |
| 2021 | Renovering av ytskikt i tvättstugorna  |
| 2021 | Energibesparande åtgärd i värmecentral |

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 809 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 876 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning är ökade utgifter.

## Medlemsinformation

Av föreningens 201 medlemslägenheter har under året 17 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 252 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 13 099 | 12 858 | 12 667 | 12 525 | 12 335 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 5 399  | 3 802  | 3 536  | 3 609  | 4 011  |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 4 455  | 2 617  | 2 311  | 2 114  | 2 247  |
| Balansomslutning i tkr                  | 74 675 | 72 372 | 70 697 | 69 905 | 68 829 |
| Soliditet %                             | 33,7   | 28,6   | 25,6   | 22,6   | 19,8   |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 869    | 860    | 852    | 843    | 832    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 307    | 317    | 417    | 386    | 377    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 66     | 82     | 84     | 121    | 145    |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 3 133  | 3 245  | 3 348  | 3 451  | 3 545  |

\*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.

|                              | Insatser         | Yttre fond        | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 2 709 884        | 16 293 430        | - 918 166           | 2 616 792        |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut  |                  |                   | 2 616 792           | -2 616 792       |
| Innevarande års avs/dis      |                  | 538 310           | - 538 310           |                  |
| Årets resultat               |                  |                   |                     | 4 454 511        |
| <b>Belopp Vid årets slut</b> | <b>2 709 884</b> | <b>16 831 740</b> | <b>1 160 316</b>    | <b>4 454 511</b> |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 16 293 430        |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 802 000           |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>- 263 690</u>  |
| Fondbehållning vid årets slut:              | <b>16 831 740</b> |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 1 160 316        |
| Årets resultat                                       | <u>4 454 511</u> |
| Summa                                                | <b>5 614 824</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>5 614 824</b> |
|--------------------------------|------------------|

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 | 13 099 008               | 12 858 596               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>13 099 008</b>        | <b>12 858 596</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -4 527 887               | -4 667 406               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -808 099                 | -1 067 424               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -263 690                 | -1 091 649               |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -182 454                 | -176 943                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 917 615               | -2 053 129               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-7 699 745</b>        | <b>-9 056 550</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>5 399 263</b>         | <b>3 802 046</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 17 855                   | 14 164                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -966 099                 | -1 206 917               |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | 3 492                    | 7 499                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-944 752</b>          | <b>-1 185 254</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>4 454 511</b>         | <b>2 616 792</b>         |

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 62 647 474        | 62 887 508        |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 208 020           | 223 149           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>62 855 494</b> | <b>63 110 658</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>62 855 494</b> | <b>63 110 658</b> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 73 369           | 1 280            |
| Kundfordringar                               |        | 30 000           | 10 000           |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 981 981        | 1 645 623        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 212 628          | 189 028          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 583 586          | 498 646          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>4 881 564</b> | <b>2 344 577</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                  |                  |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 12 | 1 278 804        | 1 275 012        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>1 278 804</b> | <b>1 275 012</b> |

#### Bank

#### Summa kassa och bank

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 13 | 5 658 650        | 5 641 904        |
|        | <b>5 658 650</b> | <b>5 641 904</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>11 819 018</b> | <b>9 261 493</b> |
|-------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>74 674 513</b> | <b>72 372 151</b> |
|-------------------|-------------------|

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser                         | 2 709 884         | 2 709 884         |
| Fond för yttre underhåll         | 16 831 740        | 16 293 430        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>19 541 624</b> | <b>19 003 314</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 160 315        | -918 166         |
| Årets resultat                  | 4 454 511        | 2 616 792        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>5 614 826</b> | <b>1 698 625</b> |

### Summa eget kapital

|        |                   |                   |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 14 | <b>25 156 450</b> | <b>20 701 939</b> |
|--------|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 34 922 419        | 28 081 252        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>34 922 419</b> | <b>28 081 252</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 11 212 618        | 19 705 019        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 1 298 029         | 1 253 692         |
| Leverantörsskulder                           |        | 462 735           | 775 111           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 1 954             | 1 954             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 0                 | 228 320           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 620 307         | 1 624 863         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>14 595 643</b> | <b>23 588 959</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>49 518 062</b> | <b>51 670 211</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>74 674 513</b> | <b>72 372 151</b> |
|-------------------|-------------------|

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Forordningar 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 2,2 % av anskaffningsvärdet.

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

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 250 005 kr.

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 12 684 328               | 12 558 752               |
|       | Årsavgiftsbortfall bostäder                                          | -297 936                 | -297 936                 |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 99 816                   | 33 016                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 636 724                  | 604 697                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 19 136                   | 25 564                   |
|       | Avsatt till inre fond                                                | -164 007                 | -164 007                 |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 30 469                   | 19 041                   |
|       | Övriga fakturerade kostnader                                         | 1 200                    | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 89 278                   | 79 469                   |
|       |                                                                      | <b>13 099 008</b>        | <b>12 858 596</b>        |

| Not 3 | Driftskostnader                  |                   |                   |
|-------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Reparationer                     | -750 556          | -509 826          |
|       | El                               | -345 224          | -460 891          |
|       | Uppvärmning                      | -1 138 887        | -1 205 003        |
|       | Vatten                           | -587 160          | -702 446          |
|       | Renhållning                      | -293 975          | -227 997          |
|       | Bevakningskostnader              | 0                 | -750              |
|       | TV, bredband, iptelefoni         | -76 698           | -74 888           |
|       | Obligatoriska besiktningar       | -27 667           | -72 907           |
|       | Serviceavtal                     | -3 000            | -18 243           |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning | -34 487           | -28 835           |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård  | -718 804          | -772 511          |
|       | Försäkringar                     | -218 628          | -200 495          |
|       | Fastighetsskatt                  | -283 070          | -283 070          |
|       | Övriga driftskostnader           | -49 731           | -109 544          |
|       |                                  | <b>-4 527 887</b> | <b>-4 667 406</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                   |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------|
|       | Extern revisionsarvode                        | -18 250         | -17 150           |
|       | Förvaltningskostnader                         | -438 001        | -435 424          |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -31 346         | -20 463           |
|       | Föreningsverksamhet                           | -44 286         | -46 014           |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -152 796        | -320 885          |
|       | Konsulter                                     | -52 249         | -98 888           |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -6 872          | 0                 |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -64 300         | -128 600          |
|       |                                               | <b>-808 099</b> | <b>-1 067 424</b> |

| Not 5 | Underhåll enligt plan        |                 |                   |
|-------|------------------------------|-----------------|-------------------|
|       | Underhåll lampor             | 0               | -284 625          |
|       | Underhåll låsbyte            | 0               | -10 644           |
|       | Underhåll tvättstuga         | 0               | -445 227          |
|       | Underhåll huskropp utvändigt | -190 499        | 0                 |
|       | Underhåll målningsarbete     | 0               | -48 895           |
|       | Underhåll mark och utemiljö  | -73 191         | 0                 |
|       | Underhåll övrigt             | 0               | -302 258          |
|       |                              | <b>-263 690</b> | <b>-1 091 649</b> |

| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medelantal anställda                                                    | 0                 | 0                 |
| Arvode till styrelsen                                                   | -140 100          | -131 154          |
| Ovriga personalkostnader                                                | -185              | -268              |
| Revisionsarvode                                                         | -6 500            | -6 500            |
| Sociala avgifter                                                        | -35 669           | -39 021           |
|                                                                         | <b>-182 454</b>   | <b>-176 943</b>   |
| <b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                   |                   |
| Byggnader                                                               | -1 801 716        | -1 936 632        |
| Markanläggningar                                                        | -100 770          | -100 770          |
| Inventarier                                                             | -15 129           | -15 726           |
| Summa avskrivningar                                                     | <b>-1 917 615</b> | <b>-2 053 129</b> |
| <b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>                                  |                   |                   |
| Swedbank utdelning Robur                                                | 3 792             | 9 648             |
| Swedbank värdeminskning Robur                                           | 0                 | -2 149            |
| Aviavgifter                                                             | -300              | 0                 |
|                                                                         | <b>3 492</b>      | <b>7 499</b>      |

| Not 9                                   | Byggnader och mark                                     | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                   |                   |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden         |                                                        |                    |                    |                   |                   |
|                                         | Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 81 941 813         | 79 112 643         |                   |                   |
|                                         | Årets investering byggnader                            | 1 662 452          | 2 829 170          |                   |                   |
|                                         | Ingående anskaffningsvärde mark                        | 2 108 000          | 2 108 000          |                   |                   |
|                                         | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 2 820 737          | 2 820 737          |                   |                   |
|                                         | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>88 533 002</b>  | <b>86 870 550</b>  |                   |                   |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan  |                                                        |                    |                    |                   |                   |
|                                         | Ingående avskrivningar byggnader                       | -23 609 309        | -21 672 676        |                   |                   |
|                                         | Årets avskrivningar byggnader                          | -1 801 716         | -1 936 632         |                   |                   |
|                                         | Ingående avskrivningar markanläggningar                | -373 733           | -272 963           |                   |                   |
|                                         | Årets avskrivningar markanläggningar                   | -100 770           | -100 770           |                   |                   |
|                                         | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-25 885 528</b> | <b>-23 983 042</b> |                   |                   |
| Utgående bokfört värde                  |                                                        |                    |                    |                   |                   |
|                                         |                                                        | <b>62 647 474</b>  | <b>62 887 508</b>  |                   |                   |
|                                         | Bokförda värden byggnader                              | 58 193 241         | 58 332 505         |                   |                   |
|                                         | Bokförda värden mark                                   | 2 108 000          | 2 108 000          |                   |                   |
|                                         | Bokförda värden markanläggningar                       | 2 346 233          | 2 447 004          |                   |                   |
| Fastighetsbeteckning: Granlo 3:218 m fl |                                                        |                    |                    |                   |                   |
| Taxeringsvärde                          | Värdeår                                                | Byggnad            | Mark               | Totalt            | Föreg år          |
| Bostäder hyreshus                       | 1981                                                   | 69 000 000         | 15 600 000         | 84 600 000        | 84 600 000        |
| Lokaler                                 |                                                        | 1 387 000          | 1 540 000          | 2 927 000         | 2 927 000         |
|                                         |                                                        | <b>70 387 000</b>  | <b>17 140 000</b>  | <b>87 527 000</b> | <b>87 527 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

| Not 10 Inventarier och installationer |  |                |                |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden           |  | 399 954        | 399 954        |
| Utgående anskaffningsvärden           |  | 399 954        | 399 954        |
| Ingående avskrivningar                |  | -176 805       | -161 079       |
| Årets avskrivningar                   |  | -15 129        | -15 726        |
| Utgående avskrivningar                |  | -191 934       | -176 805       |
| <b>Utgående bokfört värde</b>         |  | <b>208 020</b> | <b>223 149</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  |                |                |
|-----------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring                              |  | 246 394        | 218 628        |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                   |  | 67 302         | 19 173         |
| Förutbetald HSB                                     |  | 269 890        | 260 845        |
|                                                     |  | <b>583 586</b> | <b>498 646</b> |

| Not 12 Övriga kortfristiga placeringar |                |                    |                    |
|----------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                        | <b>Andelar</b> | <b>Anskaffning</b> | <b>Markn värde</b> |
| Swedbank Robur Räntefond               | 12640.1516     | 1 352 157          | 1 278 804          |
|                                        |                |                    | <b>1 278 804</b>   |
|                                        |                |                    | <b>1 275 012</b>   |

| Not 13 Bank |  |                  |                  |
|-------------|--|------------------|------------------|
| Swedbank    |  | 59 994           | 59 994           |
| SBAB        |  | 5 598 656        | 5 581 909        |
|             |  | <b>5 658 650</b> | <b>5 641 903</b> |

#### Not 14 Eget kapital

|                                                                 | Insatser  | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                         | 2 709 884 | 16 293 430           | -918 166            | 2 616 792      |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut                         |           | 0                    | 2 616 792           | -2 616 792     |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |           | 802 000              | -802 000            |                |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |           | -263 690             | 263 690             |                |
| Årets Resultat                                                  |           |                      |                     | 4 454 511      |
| Belopp vid årets utgång                                         | 2 709 884 | 16 831 740           | 1 160 315           | 4 454 511      |

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|------------|----------------------|
| Stadshypotek |              | 1,57%     | 2022-09-01 | 3 350 000  | 200 000              |
| Stadshypotek |              | 1,25%     | 2024-06-01 | 974 660    | 100 000              |
| Stadshypotek |              | 1,25%     | 2024-06-01 | 3 529 300  | 220 000              |
| Stadshypotek |              | 1,16%     | 2025-03-01 | 2 597 140  | 150 000              |
| Stadshypotek |              | 1,20%     | 2021-03-01 | 1 501 042  | 31 768               |
| Stadshypotek |              | 1,73%     | 2021-06-01 | 3 530 740  | 130 000              |
| Stadshypotek |              | 1,53%     | 2022-06-30 | 2 210 250  | 112 500              |
| Stadshypotek |              | 1,44%     | 2021-10-30 | 4 662 984  | 200 000              |
| Swedbank     |              | 1,53%     | 2023-09-25 | 2 339 798  | 43 896               |
| Swedbank     |              | 1,43%     | 2030-04-25 | 7 395 400  | 250 000              |
| Swedbank     |              | 2,15%     | 2023-09-25 | 5 981 223  | 66 456               |
| Swedbank     |              | 1,11%     | 2029-12-20 | 8 062 500  | 375 000              |
|              |              |           |            | 46 135 037 | 1 879 620            |

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 34 922 419 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,45%      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 7 518 480  |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 36 736 937 |

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

#### Ställda säkerheter

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning     | 58 129 643 | 58 129 643 |
| Summa ställda säkerheter | 58 129 643 | 58 129 643 |

#### Not 16 Medlemmarnas inre fond

|                |           |           |
|----------------|-----------|-----------|
| Ingående värde | 1 253 692 | 1 167 512 |
| Avsättning     | 164 007   | 164 007   |
| Uttag          | -119 670  | -77 827   |
|                | 1 298 029 | 1 253 692 |

#### Not 17 Aktuell skatteskuld

|                             |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|
| Årets beräknade skatteskuld | 1 954 | 1 954 |
|                             | 1 954 | 1 954 |

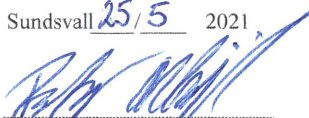
#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

|                             |   |         |
|-----------------------------|---|---------|
| Personalens källskatt       | 0 | 3 517   |
| Arbetsgivaravgifter         | 0 | 2 512   |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 222 291 |
|                             | 0 | 228 320 |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 80 997           | 152 236          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 1 112 063        | 1 095 808        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 427 248          | 376 819          |
|                                                     | <b>1 620 307</b> | <b>1 624 863</b> |

Sundsvall 25/5 2021

  
Farhang Nijad

  
Kaj Wesslén

  
Leif Tage Olsson

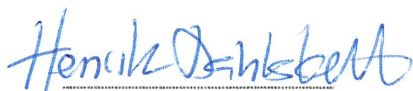
  
Maja Westman

  
Roger Jansson

  
Thomas Lindbom

  
Tina Enheim

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-08



Henrik Dahlstedt  
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund  
Pia Andersson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skvadern i Sundsvall, org.nr. 716413-9771

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skvadern i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skvadern i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

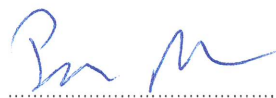
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

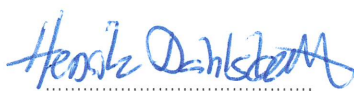
### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Sundsvall den 8 / 6 2021



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

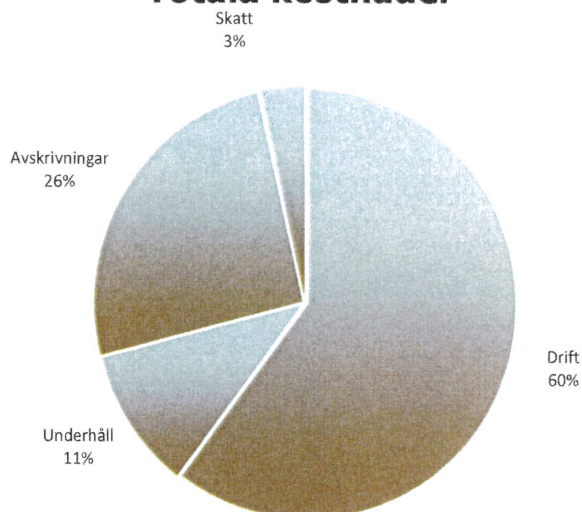


Henrik Dahlstedt  
Av föreningen vald revisor



Org Nr:

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

