



STYRELSEN FÖR HSB Brf Kaparen

Org. nr: 789200-2739

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



279

KR/KVM
SPARANDE



3574

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4517

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5,2

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



189

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

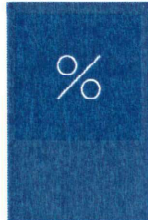
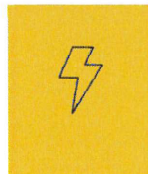
TOMTRÄTT



875

KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 279 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 3574 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
	Skuldsättning 4517 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 5,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 189 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				



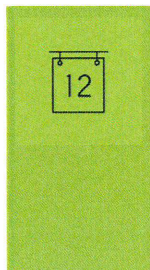
Tomträtt NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Årsavgift 875 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kaparen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kokaren 8, byggd år 1973 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
95	lägenheter (bostadsrätt)	6 624
4	lokaler (hyresrätt)	64
82	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 30/6 2020. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 96 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Agneta Uhlin	ordförande
Lennart Berg	vice ordförande
Andreas Åhlund	sekreterare
Markus Hägglund	ledamot
Inger Molander	ledamot
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agneta Uhlin och Andreas Åhlund.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Uhlin, Inger Molander, Andreas Åhlund och Malin Eklöf i förening.

Föreningsrevisor har varit Catharina Levin samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Uhlin och Guninger Berg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter har utgått på grund av Covid19-pandemin.

Styrelsens övriga kommentarer: Gästlägenheten hade under året 102 övernattningsnätter.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska

aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 338 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 19/5 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Påbörja stambyte
2017	Avslut stambyte, trädfällning, kontroll av samtliga brandvarnare, inköp av en hjärtstartare till 12an
2018	Inköp av en hjärtstartare till 8an, OVK-besiktning fläktsystem
2019	Ny lekparksutrustning, nya dörrar och nytt låssystem samt skalskydd, ny parkeringsbelysning, takbesiktning
2020	Byte av ventilationsfläktar på taket

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK
2020/2021	Entreerna målade
2022	Balkongrenoveringar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5%.

I budget för 2021 ingår 209 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 888 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 95 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 127	6 113	5 915	5 676	5 281
Rörelseresultat i tkr	934	827	1 063	1 212	1 313
Resultat efter finansiella poster i tkr	430	254	493	681	881
Balansomslutning i tkr	38 593	38 985			
Soliditet %	18	17	17	16	19
Årsavgift/kvm* i kr	875	862	836	505	748
Driftskostnad/kvm i kr	463	453	483	529	481
Räntekostnad/kvm i kr	76	87	87	84	67
Bankskuld/kvm i kr	4 517	4 662	4 441	4 575	2 825

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	397 700	4 575 314	1 266 350	254 127
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	254 127	-254 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		338 000	-338 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-497 325	497 325	
Årets Resultat				429 742
Belopp vid årets utgång	397 700	4 415 989	1 679 803	429 742

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 575 314
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	338 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-497 325</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 415 989

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 679 803
Årets resultat	<u>429 742</u>
Summa	2 109 545

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 109 545
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 6 127 307 6 112 904

Summa rörelseintäkter

6 127 307 6 112 904

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -3 099 944 -3 028 699

Övriga externa kostnader

Not 4 -535 719 -679 720

Underhåll enligt plan

Not 5 -497 325 -609 866

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -122 242 -114 594

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -938 387 -852 807

Summa rörelsekostnader

-5 193 617 -5 285 686

Rörelseresultat

933 690 827 219

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

7 178 8 196

Räntekostnader och liknande resultatposter

-510 106 -579 382

Övriga finansiella poster

Not 8 -1 020 -1 905

Summa finansiella poster

-503 948 -573 091

Årets resultat

429 742 254 127

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9 , 14	34 049 697	34 988 325
Inventarier och installationer	Not 10	207 778	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 257 475	34 988 325

Summa anläggningstillgångar

34 257 475 34 988 325

Omsättningstillgångar

Varulager		115 000	115 000
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50 829	17 069
Avräkningskonto HSB		1 409 021	1 129 042
Övriga kortfristiga fordringar		104 215	82 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	408 255	411 502
Summa kortfristiga fordringar		1 972 319	1 640 469

Kassa och bank

Bank	Not 12	2 248 487	2 241 761
Summa kassa och bank		2 248 487	2 241 761

Summa omsättningstillgångar

4 335 806 3 997 230

Summa tillgångar

38 593 281 38 985 555

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	397 700	397 700
Fond för yttre underhåll	4 415 989	4 575 314
Summa bundet eget kapital	4 813 689	4 973 014

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 679 803	1 266 350
Årets resultat	429 742	254 127
Summa fritt eget kapital	2 109 545	1 520 478

Summa eget kapital

Not 13	6 923 234	6 493 492
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 981 205	30 087 580
Summa långfristiga skulder		16 981 205	30 087 580

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		13 228 500	1 093 125
Medlemmarnas inre fond	Not 15	267 411	274 951
Leverantörsskulder		457 743	196 948
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 152	3 152
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 444	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	726 593	836 308
Summa kortfristiga skulder		14 688 842	2 404 483

Summa skulder

31 670 047	32 492 063
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

38 593 281	38 985 555
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,15% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 334 893 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 794 500	5 708 904
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-5 651	0
	Hysesintäkt lokaler	0	-1 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	110 081	110 045
	Hysesintäkt övrigt	32 800	29 200
	Årsavgift el	156 947	196 095
	Intäkt andrahandsupplåtelse	15 113	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 412	24 643
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 105	45 217
		6 127 307	6 112 904
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-319 884	-250 023
	El	-344 252	-399 486
	Uppvärmning	-612 708	-627 116
	Vatten	-309 695	-290 017
	Renhållning	-173 487	-128 306
	Bevakningskostnader	-24 945	-31 549
	TV, bredband, iptelefoni	-163 494	-128 360
	Obligatoriska besiktningar	-12 771	-7 870
	Serviceavtal	-51 129	-91 106
	Hissar serviceavtal & besiktning	-975	-3 905
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-682 788	-693 717
	Försäkringar	-153 660	-142 939
	Fastighetsskatt	-131 060	-131 060
	Övriga driftskostnader	-119 094	-103 245
		-3 099 944	-3 028 699
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 875	-22 888
	Förvaltningskostnader	-299 864	-328 252
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 886	-23 982
	Föreningsverksamhet	-11 452	-33 078
	Kontorsutrustning och -material	-3 141	-3 594
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-161 467	-175 588
	Konsulter	-4 863	-59 538
	Förbrukningsinventarier	-3 371	0
	Medlemsavgifter HSB	-32 800	-32 800
		-535 719	-679 720

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll renovering trapphus	-32 005	0
	Underhåll byte av fläktar	-328 835	0
	Underhåll huskropp utvändigt, rökluckor	0	-249 380
	Underhåll mark och utemiljö, ny lekplatsutrustning, asfaltering	-136 485	-360 486
		<u>-497 325</u>	<u>-609 866</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-90 600	-87 973
	Löner för anställda	-5 000	0
	Övriga personalkostnader	0	-89
	Revisionsarvode	-4 500	0
	Sociala avgifter	-22 142	-24 907
	Utbildning	0	-1 625
		<u>-122 242</u>	<u>-114 594</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-897 494	-815 436
	Markanläggningar	-37 371	-37 371
	Inventarier	-3 522	0
	Summa avskrivningar	<u>-938 387</u>	<u>-852 807</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-1 020	-1 905
		<u>-1 020</u>	<u>-1 905</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 672 919	39 219 606			
	Korrigerig årets investering låsbyte	-3 763	0			
	Årets investering byggnader dörr och låsbyte	0	2 453 313			
	Ingående anskaffningsvärde mark	635 000	635 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	436 000	436 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 740 156	42 743 919			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 469 080	-6 653 644			
	Årets avskrivningar byggnader	-897 494	-815 436			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-286 514	-249 143			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-37 371	-37 371			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 690 459	-7 755 594			
	Utgående bokfört värde	34 049 697	34 988 325			
	Bokförda värden byggnader	33 302 582	34 203 839			
	Bokförda värden mark	635 000	635 000			
	Bokförda värden markanläggningar	112 114	149 486			
	Fastighetsbeteckning: Kokaren 8					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1973	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		34 000 000	9 000 000	43 000 000	43 000 000
	Lokaler		206 000	0	206 000	206 000
			34 206 000	9 000 000	43 206 000	43 206 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		27 700	27 700
Årets investeringar		211 300	0
Utgående anskaffningsvärden		239 000	27 700
Ingående avskrivningar		-27 700	-27 700
Årets avskrivningar		-3 522	0
Utgående avskrivningar		-31 222	-27 700
Utgående bokfört värde		207 778	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		164 343	153 660
Förutbetald Cupola Norr AB		1 875	0
Förutbetald kabel-TV och bredband		18 621	34 655
Förutbetald HSB		219 268	219 223
Förutbetald Securitas		4 148	3 964
		408 255	411 502

Not 12 Bank			
SBAB		2 248 487	2 241 761
		2 248 487	2 241 761

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	397 700	4 575 314	1 266 350	254 127
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	254 127	-254 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		338 000	-338 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-497 325	497 325	
Årets Resultat				429 742
Belopp vid årets utgång	397 700	4 415 989	1 679 803	429 742

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,63%	2026-10-30	2 077 300	202 000
Stadshypotek		1,27%	2022-06-01	2 144 780	25 000
Stadshypotek		1,58%	2023-12-01	2 748 000	144 000
Stadshypotek		1,35%	2024-03-30	122 125	100 000
Swedbank		2,02%	2021-12-22	595 000	70 000
Swedbank		1,34%	2024-12-20	2 600 000	0
Swedbank		1,47%	2021-11-25	5 980 000	130 000
Swedbank		1,70%	2021-03-28	6 012 500	130 000
Swedbank		1,72%	2023-05-25	5 580 000	120 000
Swedbank		1,34%	2029-10-25	2 350 000	50 000
				30 209 705	971 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 981 205

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,64%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 884 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

25 354 705

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

32 163 036

32 163 036

Summa ställda säkerheter

32 163 036

32 163 036

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	274 951	324 730
Uttag	-7 540	-49 779
	267 411	274 951

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 152	3 152
	3 152	3 152

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	5 444	0
	5 444	0

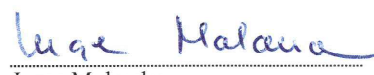
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

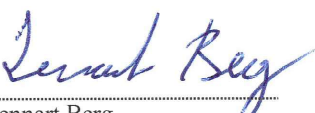
Upplupna styrelsearvode och internrevisor	47 340	47 340
Upplupen HSB	7 731	9 353
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	129 149	142 930
Upplupna räntekostnader	33 213	34 140
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen Lås och Maskim	2 688	139 827
Förutbetalda årsavgifter och hyror	491 472	447 718
	726 593	836 308

Sundsvall 15/4 2021


Agneta Uhlin


Andreas Ålund

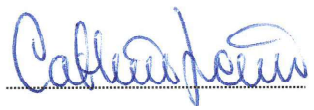

Inger Molander

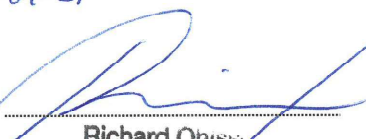

Lennart Berg


Malin Eklöf


Markus Hägglund

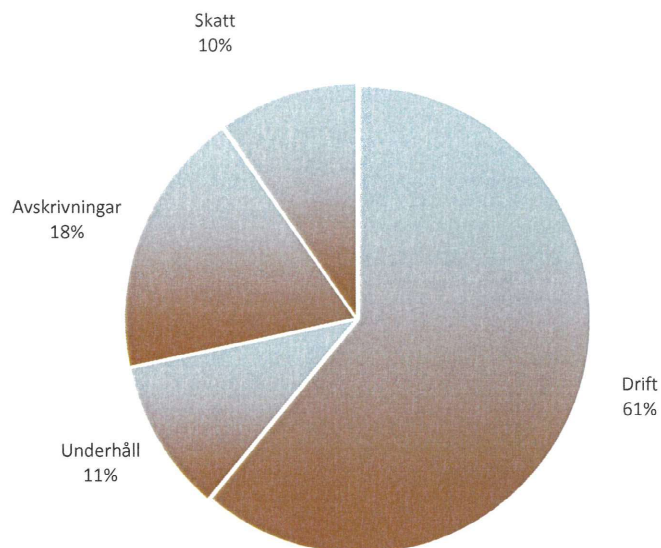
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


Catharina Levin
Revisor vald av föreningsstämman

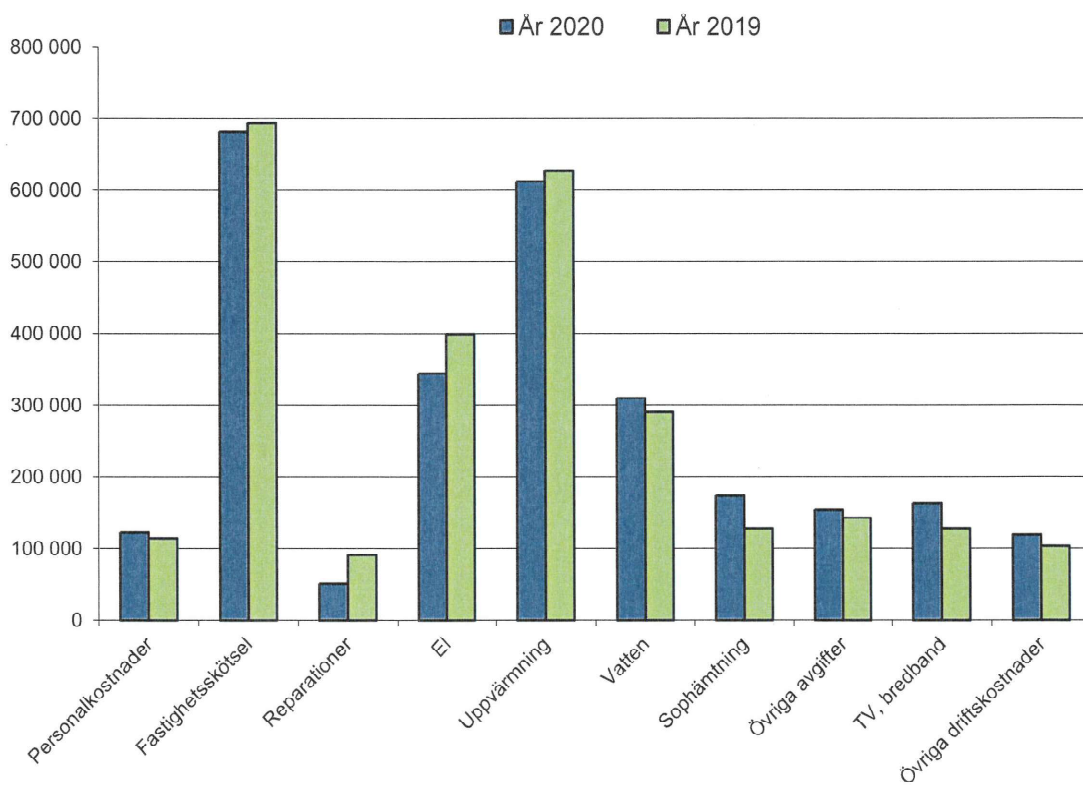

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kaparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kaparen 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-14).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

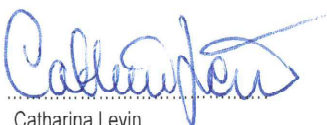
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Boden den 27/4 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Catharina Levin
Av föreningen vald revisor

Pa