

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Säkringen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2614) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Blocket 20 och Blocket 21, byggd år 1978 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
175	lägenheter (bostadsrätt)	10 952
3	lägenheter (hyresrätt)	155
48	garage	
88	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. På stämman deltog 43 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 176 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Corina Dahlqvist	ordförande
Lars-Erik Källström	vice ordförande
Marie Gustafsson	sekreterare
Peter Nolin	informatör och webbredaktör
Lars Åke Forsberg	styrelseledamot
Errol Lundberg	styrelseledamot
Johannes Bergius	informatör och webbredaktör avgått oktober-2020

Malin Nordqvist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Nolin, Marie Gustafsson samt Johannes Bergius.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marie Gustafsson, Lars-Erik Källström, Corina Dahlqvist samt Malin Nordqvist, två i förening.

Revisor har varit Lillian Nilsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tariq Sheik Saleh.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Pga rådande pandemi har samtliga gemensamma fritidsverksamheter pausats under 2020.

Studieverksamhet

Pga rådande pandemi har inga fysiska informationsträffar skett under 2020, några digitala kurser har styrelsen kunnat närvara på.

Sedan årsstämman har styrelsen fungerat som studieorganisatör.

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 arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från februari 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 424 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-06-20.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Stamspolning Korstavägen Stickprovsvärmning av stammar Installation av automatiska dörröppnare
2017	Stamspolning Medborgargatan Stickprovsvärmning av stammar Utökad brandlarmsinstallation i gemensamma utrymmen Renovering av gästlägenheten Nya entrédörrar Brand och gasklassade innerdörrar på entréplan Byte fönster Grovrengöring i trapphusen efter fönsterbyte (medborgargatan) Renovering av motionsrummet samt fritidsrum Nya altaner på bottenplan
2018	Byte till säkerhetsdörrar Byte av låssystem Asfaltering Renovering av garage Grovrengöring efter fönsterbyte (korstavägen) Utemiljö (byte av skadade träd, buskar mm)
2019	Byte till LED i samtliga trapphus Målning i samtliga entreér och korridor på entréplan

	Asfaltering Utemiljö (pergola på MG75, buskar på MG79 och KV5)
2020	Nödtelefoner till alla 6st hissar Tvättstugor översyn Översyn fasader (sprickbildningar m.m) Vattenlarm installation i alla lägenheter Översyn Hissar OVK

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Översyn av vattenledningar & avloppsstammar Eventuell hissbyte Tvättstugor, byte av utslitna maskiner Träpanel strykning bottenplansaltaner Lekplatser: översyn sand, skador samt uppfylla EU säkerhetskrav Asfaltering (lagning av eventuella skador som kräver åtgärd)
2022	Taköversyn Byte dräneringspump Byte Styr- och reglerenhet byte luftbehandling Byte Styr- och reglerenhet byte tappvarmvatten Byte Styr- och reglerenhet byte vattenberedare, värme stor fast Eventuell hissbyte
2023	Eventuell hissbyte
2024	Eventuell hissbyte Balkongrenovering - målning betongfasad, undersida balkonger m.m Byte balkongräcken Byte takfläktar
2025	Eventuell hissbyte Byte Cirkulationspump, vatten Byte Värmeväxlare Målning väggar,tak samt golv i tvättstugor

Pga pandemi har den tvååriga garantibesiktningen efter fönsterbytet ej kunna genomföras.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 3,1%.

I budget för 2021 ingår 155 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 895 kr/m² 2021.

Höjningen beror främst på två saker. Sophanteringen* och en kommande underhållsåtgärd på vatten och avlopp.

Notera att vi inte planerat något "stambyte" men fastigheterna är gamla och våra vattenskadorna har ökat markant. Undvik därför att göra kostsamma renoveringar under närmaste tiden tills vi vet mer.

** Kostnaden för sophanteringen har drastiskt skjutit i höjden. Vi har blivit belagda med full taxa på grund av felaktig sortering. Det beror på att medlemmar kastar plast- eller plastliknande påsar i kompostmoluckerna (de med liggande lock). I dessa får endast brun kompostpåse slängas. Det spelar ingen roll om påsen är nedbrytbar. Besiktning sker okulärt. Vanliga sopmoluckan har också ökat i vikt då fel och tyngre saker kastas. (Den med stående lock).*

Medlemsinformation

Av föreningens 175 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 0 medlemmar och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 451	10 191	9 787	9 348	9 095
Rörelseresultat i tkr	3 036	1 530	867	2 245	2 054
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 732	1 209	483	1 963	1 758
Balansomslutning i tkr	41 047	39 257	38 794	30 831	27 500
Soliditet %	45,3	40,4	37,8	46,0	44,4
Årsavgift/kvm* i kr	873	847	820	790	767
Driftskostnad/kvm i kr	451	502	526	468	488
Räntekostnad/kvm i kr	28	30	36	27	29
Bankskuld/kvm i kr	1 800	1 888	1 974	1 143	1 209

*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. Se bostadsrättskollen för mer nyckeltal.

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	1 315 600	5 429 191	7 919 112	1 208 683
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 208 683	-1 208 683
Innevarande års avs/dis		424 000	- 424 000	
Årets resultat				2 731 585
Belopp Vid årets slut	1 315 600	5 853 191	8 703 795	2 731 585

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 429 191
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	424 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 853 191

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	8 703 795
Årets resultat	<u>2 731 585</u>
Summa	11 435 380

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **11 435 380**

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		10 451 296	10 190 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3		35 107	0
Summa rörelseintäkter			10 486 403	10 190 580
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-5 014 120	-5 572 492
Övriga externa kostnader	Not 5		-881 398	-986 501
Underhåll enligt plan	Not 6		0	-505 336
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-274 997	-307 318
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-1 280 378	-1 192 306
Övriga rörelsekostnader	Not 9		0	-97 007
Summa rörelsekostnader			-7 450 892	-8 660 960
Rörelseresultat			3 035 511	1 529 620
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			10 086	10 179
Räntekostnader och liknande resultatposter			-313 832	-330 981
Övriga finansiella poster	Not 10		-180	-135
Summa finansiella poster			-303 926	-320 937
Årets resultat			2 731 585	1 208 683

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11	33 012 523	34 292 901
	<u>33 012 523</u>	<u>34 292 901</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>33 012 523</u>	<u>34 292 901</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Bränslelager

40 000	40 000
--------	--------

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

5 109	2 168
-------	-------

Kundfordringar

0	4 703
---	-------

Avräkningskonto HSB

2 666 423	1 688 373
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

76 720	83 736
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	651 755	559 345
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>3 400 007</u>	<u>2 338 325</u>
------------------	------------------

Bank

Not 13	4 594 309	2 585 356
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>4 594 309</u>	<u>2 585 356</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>8 034 316</u>	<u>4 963 681</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>41 046 839</u>	<u>39 256 582</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 315 600	1 315 600
Fond för yttre underhåll	5 853 191	5 429 191
Summa bundet eget kapital	7 168 791	6 744 791

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 703 795	7 919 112
Årets resultat	2 731 585	1 208 683
Summa fritt eget kapital	11 435 380	9 127 795

Summa eget kapital

Not 14	18 604 170	15 872 586
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 955 148	18 630 065
Summa långfristiga skulder		9 955 148	18 630 065

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 039 692	2 341 967
Medlemmarnas inre fond	Not 16	576 905	532 208
Leverantörsskulder		593 413	981 688
Aktuell skatteskuld	Not 17	210	210
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 775	9 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 268 525	888 833
Summa kortfristiga skulder		12 487 520	4 753 931

Summa skulder

22 442 668	23 383 996
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

41 046 839	39 256 582
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 731 585	1 208 683
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 280 378	1 289 313
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 011 963	2 497 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 633	134 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	35 864	205 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 964 194	2 838 188
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-281 441
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-281 441
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-977 192	-952 192
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-977 192	-952 192
Årets kassaflöde	2 987 002	1 604 555
Likvida medel vid årets början	4 273 730	3 565 912
Likvida medel vid årets slut	7 260 732	4 273 730

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflöde

Kassaflödesanalys visar bostadsrättsföreningens förändringar av bostadsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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 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 ianspråktagande 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 18 505 910 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 566 616	9 277 884
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-224	-1 023
	Hysesintäkt lokaler	54 000	51 600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	472 797	480 550
	Hysesintäkt övrigt	87 710	78 710
	Hysesrabatter	0	-4
	Årsavgift el	255 497	310 257
	Avsatt till inre fond	-100 000	-100 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	34 457	1 170
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 738	37 829
	Övriga fakturerade kostnader	2 135	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	52 570	53 608
		10 451 296	10 190 580
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	35 107	0
		35 107	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-738 451	-719 840
	El	-563 470	-589 829
	Uppvärmning	-991 682	-1 149 397
	Vatten	-496 351	-467 277
	Renhållning	-534 568	-365 539
	Bevakningskostnader	-26 045	-20 827
	TV, bredband, iptelefoni	-62 918	-62 890
	Obligatoriska besiktningar	-104 078	0
	Serviceavtal	-74 081	-98 103
	Hissar serviceavtal & besiktning	-40 684	-5 341
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-728 974	-1 541 188
	Försäkringar	-285 907	-182 240
	Fastighetsskatt	-237 150	-237 150
	Övriga driftskostnader	-129 760	-132 872
		-5 014 120	-5 572 492
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 000	-19 450
	Förvaltningskostnader	-396 358	-428 026
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 241	-36 921
	Föreningsverksamhet	-4 169	-24 697
	Kontorsutrustning och -material	-8 714	-1 790
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-292 051	-279 472
	Konsulter	-69 263	-132 722
	Förbrukningsinventarier	-6 103	-6 923
	Medlemsavgifter HSB	-56 500	-56 500
		-881 398	-986 501
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-505 336
		0	-505 336

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-212 540	0
Övriga arvoden	0	-237 880
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-57 957	-64 938
	<u>-274 997</u>	<u>-307 318</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 002 794	-976 290
Markanläggningar	-277 583	-216 015
Summa avskrivningar	<u>-1 280 378</u>	<u>-1 192 306</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Restvärdesavskrivning	0	-97 007
	<u>0</u>	<u>-97 007</u>
Not 10 Övriga finansiella poster		
Swedbank aviavgift	-180	-135
	<u>-180</u>	<u>-135</u>

Not 11 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		46 194 761	45 680 900		
Årets investering byggnader (belysning trapphus)		0	397 651		
Årets investering byggnader (passersystem)		0	116 210		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 313 470	1 313 470		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		6 042 278	2 915 438		
Utrangering		0	-192 718		
Årets investering (asfaltering)		0	1 749 854		
Årets investering (garagerenovering)		0	550 000		
Årets investering (utemiljö)		0	1 019 704		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		53 550 509	53 550 509		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-18 222 222	-17 245 932		
Årets avskrivningar byggnader		-1 002 794	-976 290		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 035 386	-915 083		
Årets försäljning, utrangering markanläggningar		0	95 712		
Årets avskrivningar markanläggningar		-277 583	-216 015		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-20 537 986	-19 257 608		
Utgående bokfört värde		33 012 523	34 292 901		
Bokförda värden byggnader		26 969 744	27 972 539		
Bokförda värden mark		1 313 470	1 313 470		
Bokförda värden markanläggningar		4 729 308	5 006 892		
Fastighetsbeteckning: Blocket 20 och Blocket 21					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	58 000 000	15 000 000	73 000 000	73 000 000
Lokaler		942 000	873 000	1 815 000	1 815 000
		58 942 000	15 873 000	74 815 000	74 815 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda försäkring		302 619		236 032	
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning		0		2 910	
Förutbetalda kabel-TV och bredband		84 055		85 280	
Förutbetalda HSB		232 733		230 889	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 348		4 234	
		651 755		559 345	
Not 13 Bank					
SBAB		4 594 309		2 585 356	
		4 594 309		2 585 356	

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 600	5 429 191	7 919 112	1 208 683
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 208 683	-1 208 683
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		424 000	-424 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				2 731 585
Belopp vid årets utgång	1 315 600	5 853 191	8 703 795	2 731 585

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,18%	2025-10-24	3 864 937	200 000
Swedbank		1,70%	2022-04-25	320 077	70 000
Swedbank		1,75%	2024-08-23	3 307 551	200 000
Swedbank		1,22%	2026-08-25	945 000	175 000
Swedbank		2,05%	2023-01-25	1 825 000	20 000
Swedbank		1,19%	2023-10-25	419 775	62 192
Swedbank		1,53%	2021-12-22	9 312 500	250 000
				19 994 840	977 192

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 955 148
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 908 768
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 108 880
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

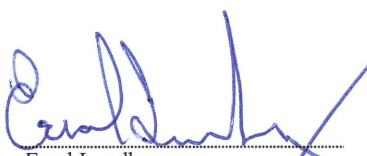
Ställda säkerheter

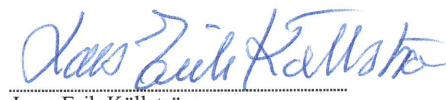
Fastighetsinteckning	28 422 900	28 422 900
Summa ställda säkerheter	28 422 900	28 422 900

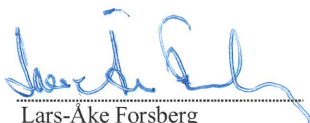
Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	532 208	478 622
Avsättning	100 000	100 000
Uttag	-55 303	-46 415
	576 905	532 208
Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	210	210
	210	210
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	8 775	9 025
	8 775	9 025
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	9 000	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning	5 625	0
Upplupen Bravida	16 375	
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	213 119	50 000
Upplupna räntekostnader	41 606	42 968
Upplupen revision	15 000	17 000
Upplupen HSB	34 968	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	853 448	767 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 384	0
	1 268 525	888 833

Sundsvall 31/3 2021


Corina Dahlqvist


Errol Lundberg


Lars-Erik Källström


Lars-Åke Forsberg


Malin Nordqvist

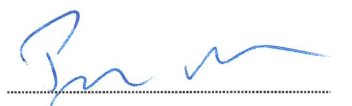

Marie Gustafsson


Peter Nolin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13


Lillian Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Säkringen i Sundsvall, org.nr. 789200-2614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Säkringen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Säkringen 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 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.

Sundsvall den 13/4 2021



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

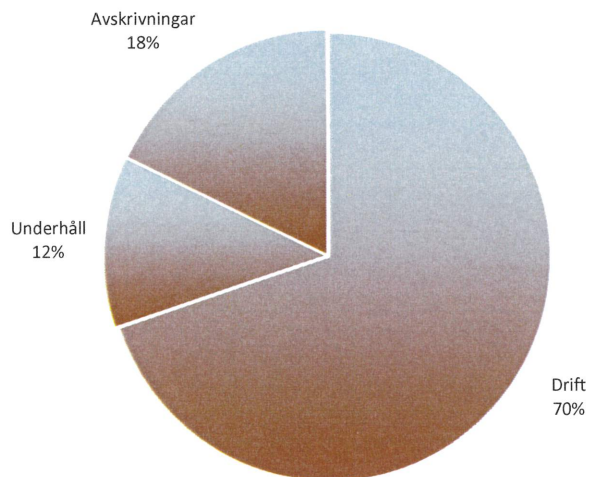


Lillian Nilsson
Av föreningen vald revisor

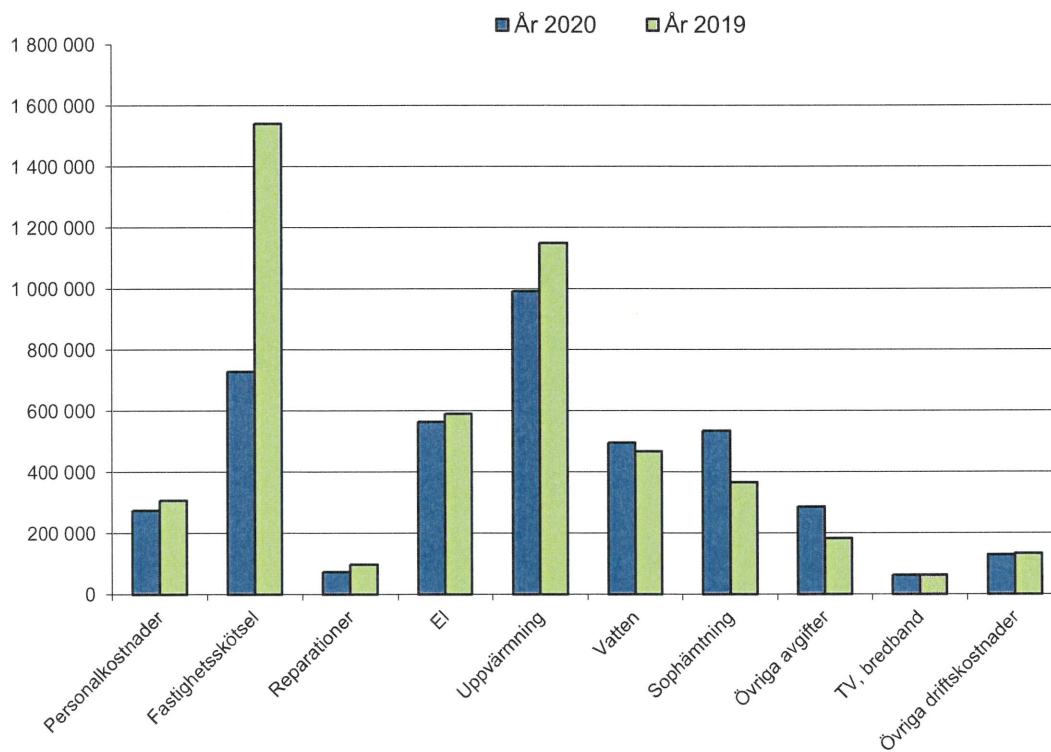


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





STYRELSEN FÖR HSB BRF SÄKRINGEN

Org. nr: 789200-2614

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



361

KR/KVM
SPARANDE



5696

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



1800

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2,1

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



185

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



873

KR/KVM
ÅRSavgIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 361 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

Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är mycket god och i bra balans med de förutsättningar som föreningen i övrigt har.

	Investeringsbehov 5696 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

Föreningen har genomfört stora investeringar de senaste åren och har en väl genomarbetad investerings- och underhållsplan där föreningens behov och ambitioner om att utvecklas för framtiden avspeglas.

	Skuldsättning 1800 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

Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningsgraden på en nivå som får anses mycket god.

	Räntekänslighet 2,1 %	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

Räntekänsligheten i föreningen är låg trots de stora investeringar som genomförts de senaste åren.

	Energikostnad 185 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

Energikostnaden är relativt låg, i siffran finns dessutom bostadsrättsinnehavarens egna förbrukning inräknad.



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

Inga kommentarer är nödvändiga.



Årsavgift 873 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

Årsavgiften är normal efter gjorda investeringar.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

