



STYRELSEN FÖR STÄLLAREN

Org. nr: 789200-2994

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



376

KR/KVM
SPARANDE



5875

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2817

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,25

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



206

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



878

KR/KVM
ÅRSANGIFT

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

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 376 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

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

 Investeringsbehov 5875 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

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

 Skuldsättning 2817 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

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

 Räntekänslighet 3,25 %	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

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

 Energikostnad 206 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

Ange styrelsens kommentarer - Energiförbrukning



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

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
878 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

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*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.*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ställaren med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2994) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kokaren 4 och Kokaren 5, byggd år 1967-1969 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag 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>
37	Lägenheter (bostadsrätt 1 rok)	
67	Lägenheter (bostadsrätt 2 rok)	
75	Lägenheter (bostadsrätt 3 rok)	
36	Lägenheter (bostadsrätt 4 rok)	
215	Totalt antal lägenheter (bostadsrätt)	16 327
10	Lokaler (hyresrätt)	222
125	Garage	
113	Bilplatser	
12	MC-platser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-30. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt även förslag på mindre förändringar.

På grund av påverkan av Covid-19, var föreningsstämman senarelagd. Styrelsen i Brf Ställaren beslutade att ha stämman både fysiskt och med poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 216 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Thomas Öhlander	Ordförande
Nina Åkerstedt	Vice ordförande
Thomas Fanberg	Sekreterare
Anders Edström	Ledamot
Robert Stormo	Ledamot
Petter Melander	Ledamot
Lars-Göran Andersson	Ledamot
Ieva Ciparsone	Ledamot
Olof Fandén	Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Malin Eklöf	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Öhlander, Thomas Fanberg, Robert Stormo samt Petter Melander.

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsesammanträden samt ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Thomas Öhlander, Nina Åkerstedt, Petter Melander, Olof Fandén, två i förening.

Revisor har varit Eva Miller vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har bestått av Jonny Johansson, Lena Eriksson Berglund samt Cecilia Frykberg – alla valda vid föreningsstämman med Jonny Johansson som sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter.

Styrelsens kommentarer: På grund av rådande Coronapandemi så har det inte utförts någon fritidsverksamhet eller några aktiviteter.

Studieverksamhet har inte bedrivits på grund av Coronapandemin.

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 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: 653 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-05-04.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2017	Fasadrenovering Klippgatan 20-30, 10-18. Kostnad 3,5 miljoner kronor.
2016	Passersystem med taggar. Kostnad 1,9 miljoner kronor.
2017	Renovering av två tvättstugor. Kostnad 0,5 miljoner kronor.
2017-2018	Renovering av f.d. varmgaraget. Kostnad 13 miljoner kronor.
2019	Målning av fönster/balkonger. Kostnad 0,5 miljoner kronor.
2019-2020	Asfaltering Klippgatan 10-30 samt 1-31. Kostnad 1,7 miljoner kronor.
2020	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Kostnad 2,5 miljoner kronor.
2020	Byte av låssystem. Kostnad 373 000 kronor.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av trapphusbelysning.
2021	Två stycken grillplatser Klippgatan 10-18, 20-30.
2022	Målning trapphus.

2021-2022 planerar föreningen att göra underhåll och investeringar på balkongerna. Extra stämma har varit 2021-06-02 om utbyggnad och inglasning av balkongerna. Beräknad kostnad ca 32 miljoner kronor.

Förväntad framtida utveckling.

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

I budget för 2021 ingår 680 000 kronor för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att ej höja månadsavgiften för 2021. Styrelsen har även beslutat att höja hyran för garageplats med 25 kronor/månad samt bilplats utomhus med 10 kronor/månad.

Årsavgiften är i genomsnitt 880 kronor/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 215 medlemslägenheter har under året 27 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	15 863	15 779	15 525	15 382	15 193
Rörelseresultat i tkr	4 508	4 480	876	4 345	3 229
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 599	3 377	-253	3 275	2 168
Balansomslutning i tkr	80 872	78 724	77 097	76 414	67 944
Soliditet %	37	34	30	30	29
Årsavgift/kvm* i kr	878	871	860	852	841
Driftskostnad/kvm i kr	446	442	505	469	504
Räntekostnad/kvm i kr	56	68	69	63	63
Bankskuld/kvm i kr	2 817	2 947	3 067	2 782	2 568

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknade 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 jämförbarhet avseende 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	1 153 200	12 323 596	9 675 212	3 376 520
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	3 376 520	-3 376 520
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		653 000	-653 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-488 185	488 185	
Årets Resultat				3 599 432
Belopp vid årets utgång	1 153 200	12 488 411	12 886 918	3 599 432

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	12 323 596
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	653 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-488 185
Fondbehållning vid årets slut:	12 488 411

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	12 886 918
Årets resultat	3 599 432
Summa	16 486 350

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

16 486 350

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 863 233	15 778 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	137 910
Summa rörelseintäkter		15 863 233	15 916 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 376 676	-7 307 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 146 747	-1 270 993
Underhåll enligt plan	Not 6	-488 185	-503 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-212 675	-222 245
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 130 586	-2 133 100
Summa rörelsekostnader		-11 354 869	-11 436 486
Rörelseresultat		4 508 365	4 480 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 204	16 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 397	-1 118 462
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 740	-1 366
Summa finansiella poster		-908 933	-1 103 610
		3 599 432	3 376 520

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 70 482 990 68 647 666

Inventarier och installationer

Not 11 432 402 464 371

Summa materiella anläggningstillgångar

70 915 392 69 112 037

Summa anläggningstillgångar

70 915 392 69 112 037

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3 426 83 985

Kundfordringar

32 600 0

Avräkningskonto HSB

2 937 346 2 462 378

Övriga kortfristiga fordringar

110 522 75 615

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 729 032 864 293

Summa kortfristiga fordringar

3 812 927 3 486 271

Bank

Not 13 6 143 707 6 125 392

Summa kassa och bank

6 143 707 6 125 392

Summa omsättningstillgångar

9 956 634 9 611 663

Summa tillgångar

80 872 026 78 723 700

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 153 200	1 153 200
Fond för yttre underhåll	12 488 411	12 323 596
Summa bundet eget kapital	13 641 611	13 476 796

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 886 918	9 675 212
Årets resultat	3 599 432	3 376 520
Summa fritt eget kapital	16 486 350	13 051 733

Summa eget kapital

Not 14 **30 127 961** **26 528 529**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	37 814 839	32 769 063
Summa långfristiga skulder		37 814 839	32 769 063

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 811 224	15 992 700
Medlemmarnas inre fond	Not 16	913 383	867 897
Leverantörsskulder		1 260 209	561 541
Aktuell skatteskuld	Not 17	36 611	30 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	16 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 907 799	1 957 509
Summa kortfristiga skulder		12 929 226	19 426 108

Summa skulder

50 744 065 **52 195 171**

Summa eget kapital och skulder

80 872 026 **78 723 700**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 599 432	3 376 520
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 130 586	2 133 100
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 730 018	5 509 620
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	148 313	-251 922
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	684 594	243 295
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 562 924	5 500 994
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 933 941	-861 622
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-141 376
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 933 941	-1 002 998
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 135 700	-1 992 700
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 135 700	-1 992 700
Årets kassaflöde	493 283	2 505 295
Likvida medel vid årets början	8 587 770	6 082 474
Likvida medel vid årets slut	9 081 054	8 587 768

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,91% 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 BFNR 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 16 363 325 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 332 296	14 222 484
	Hysesintäkt lokaler	23 832	14 832
	Hysesintäkt garage och bilplatser	774 667	734 992
	Hysesintäkt övrigt	17 447	29 980
	Årsavgift el	408 690	532 361
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	321 000	321 000
	Avsatt till inre fond	-150 000	-150 000
	Övriga intäkter i verksamheten	1 731	1 350
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 200	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	43 922	57 558
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	86 448	14 149
		15 863 233	15 778 706
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	137 910
		0	137 910
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-773 126	-580 453
	El	-891 608	-998 222
	Uppvärmning	-1 777 939	-1 823 768
	Vatten	-738 533	-771 060
	Renhållning	-442 203	-399 235
	Bevakningskostnader	-23 492	-34 611
	TV, bredband, iptelefoni	-77 299	-77 264
	Obligatoriska besiktningar	-244 820	0
	Serviceavtal	-45 726	-46 048
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-3 705
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 619 301	-1 865 319
	Försäkringar	-326 060	-297 095
	Fastighetsskatt	-320 170	-318 675
	Övriga driftskostnader	-96 398	-91 693
		-7 376 676	-7 307 149
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-30 688	-23 425
	Förvaltningskostnader	-565 048	-601 898
	Kostnader överlåtelse och panter	-45 087	-58 503
	Föreningsverksamhet	-53 501	-26 431
	Kontorsutrustning och -material	-6 018	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-339 583	-373 585
	Konsulter	-36 751	-117 577
	Förbrukningsinventarier	-1 571	0
	Medlemsavgifter HSB	-68 500	-68 500
	Kundförluster m m	0	-1 074
		-1 146 747	-1 270 993

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-201 916	0
Underhåll installationer	0	-3 000
Underhåll fönster/balkonger	-239 810	-500 000
Underhåll mark och utemiljö	-46 459	0
	-488 185	-503 000
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-160 858	-163 605
Ovriga arvoden	-13 500	0
Ovriga personalkostnader	0	-500
Revisionsarvode	4 500	-4 500
Sociala avgifter	-42 817	-51 690
Utbildning	0	-1 950
	-212 675	-222 245
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 520 029	-1 559 347
Markanläggningar	-584 717	-547 913
Inventarier	-25 840	-25 840
Summa avskrivningar	-2 130 586	-2 133 100
Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-1 740	-1 366
	-1 740	-1 366

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 292 186	76 155 495			
	Årets investering lägenheternas dörrar	2 911 596	0			
	Årets investering sophus	0	136 691			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 547 805	1 547 805			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 052 613	25 327 682			
	Årets investering markanläggning (garagerenovering)	1 022 345	724 931			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 826 545	103 892 604			
	 Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-32 755 936	-31 196 589			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 513 900	-1 559 347			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 489 001	-1 941 089			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-584 717	-547 913			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 343 555	-35 244 938			
	 Utgående bokfört värde	70 482 990	68 647 666			
	 Bokförda värden byggnader	44 933 945	43 536 249			
	Bokförda värden mark	1 547 805	1 547 805			
	Bokförda värden markanläggningar	24 001 240	23 563 612			
	 Fastighetsbeteckning: Kokaren 4 m. fl.					
	 Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		78 000 000	22 800 000	100 800 000	100 800 000
	Lokaler		1 777 000	0	1 777 000	1 777 000
			79 777 000	22 800 000	102 577 000	102 577 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		528 970	387 595
Årets investeringar (avfuktare garage)		0	141 376
Utgående anskaffningsvärden		528 970	528 970
Ingående avskrivningar		-65 071	-38 760
Årets avskrivningar		-31 495	-25 840
Utgående avskrivningar		-96 566	-64 599
Utgående bokfört värde		432 404	464 371

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		348 795	326 060
Förutbetalda Securitas		1 923	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband		23 589	19 588
Förutbetalda HSB		354 725	516 822
Förutbetalda fastighetsskötsel		0	1 823
		729 032	864 293

Not 13 Bank			
SBAB		6 123 367	6 105 052
Swedbank		20 340	20 340
		6 143 707	6 125 392

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 153 200	12 323 596	9 675 212	3 376 520
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	3 376 520	-3 376 520
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		653 000	-653 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-488 185	488 185	
Årets Resultat				3 599 432
Belopp vid årets utgång	1 153 200	12 488 411	12 886 918	3 599 432

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		1,24%	2027-02-28	9 857 000	143 000
Stadshypotek		0,74%	2024-12-01	4 000 000	200 000
Swedbank		1,97%	2023-10-25	3 227 914	280 000
Swedbank		4,01%	2021-12-06	1 835 524	160 000
Swedbank		2,32%	2022-06-22	1 900 000	200 000
Swedbank		1,41%	2021-06-23	5 000 000	0
Swedbank		3,45%	2022-06-23	5 556 250	175 000
Swedbank		1,30%	2026-06-17	7 774 375	177 700
Swedbank		2,24%	2024-06-05	2 725 000	700 000
Swedbank		1,98%	2025-03-25	4 750 000	100 000
				46 626 063	2 135 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	37 814 839
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 542 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	35 947 563

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	52 174 088	52 174 088
Summa ställda säkerheter	52 174 088	52 174 088

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	867 897	777 429
Avsättning	150 000	150 000
Uttag	-104 514	-59 531
	913 383	867 897

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	36 611	30 266
	36 611	30 266

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	16 195
	0	16 195

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	198 000	279 000
Upplupen Swedbank	0	3 010
Upplupen Polycon	0	5 935
Upplupen Securitas	0	3 200
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	361 894	352 512
Upplupna räntekostnader	65 439	151 426
Upplupen revision	22 000	17 500
Upplupen HSB	8 550	9 618
Upplupen Alektum	151	2 395
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 251 625	1 132 913
Upplupen Lås & Maskin	140	0
	<u>1 907 799</u>	<u>1 957 509</u>

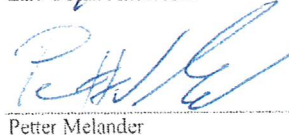
Sundsvall 14/6 2021

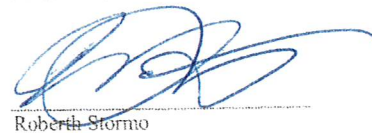

 Anders Edström

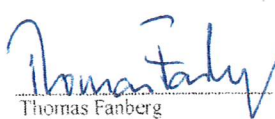

 Lars Göran Andersson

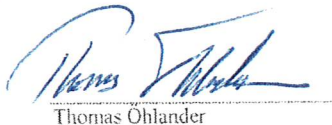

 Nina Åkerstedt


 Olof Fandén


 Petter Melander


 Robert Stormo


 Thomas Fanberg


 Thomas Ohlander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-28


 Eva Miller

Revisor vald av föreningsstämman

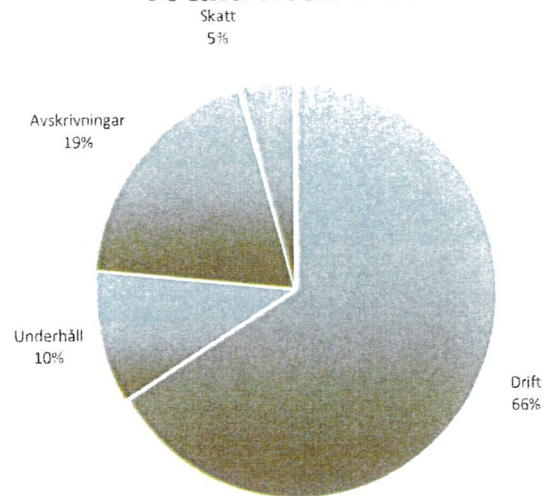

 Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

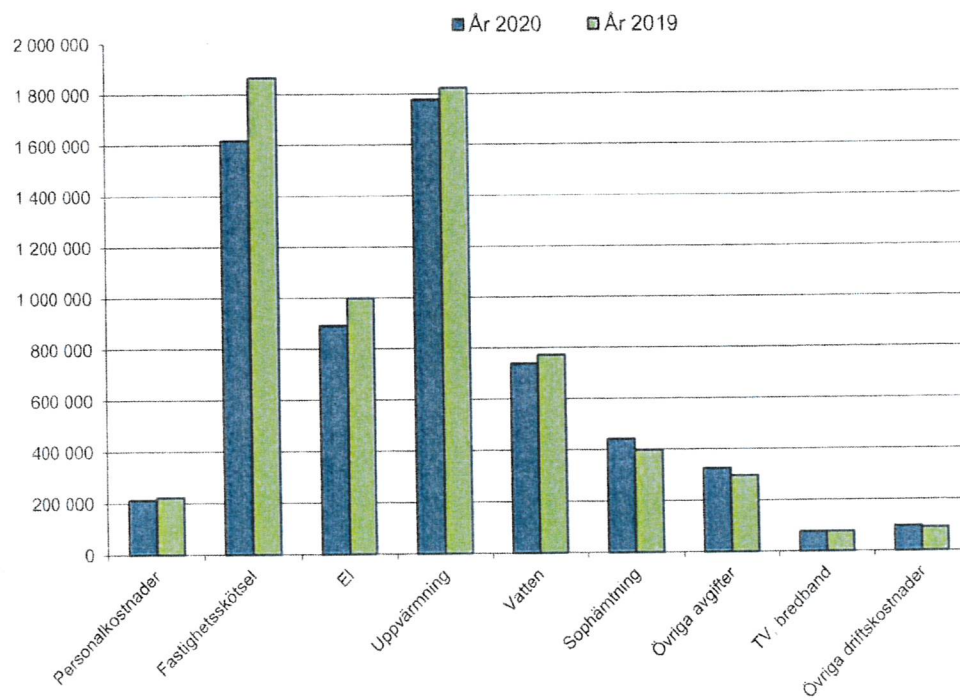


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ställaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ställaren 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 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 1-15).

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.

Full

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 Ställaren 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

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

Sundsvall den 28/6 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Miller
Av föreningen vald revisor