



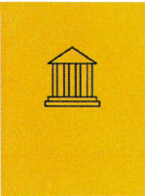
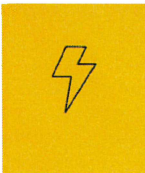
STYRELSEN FÖR HSB Brf Vapelskogen

Org. nr: 789200-2457

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 203 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 7492 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 3049 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 4,2 %	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 188 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				



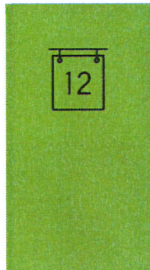
Tomträtt
NEJ

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
728 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 Vapelskogen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2457) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Tinan 1 och Skönsmon 1:157, byggd år 1964 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>
87	lägenheter (bostadsrätt)	5 895
40	garage	
37	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj i Skönsmons församlingsgård pga Covid-19. På stämman deltog 16 medlemmar samt en övrig deltagare.

På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt att stämman tog beslut 2(2) enhälligt om att ändra stadgarna 2011:5 §32.4 om att föreningen ombesörjer defekt köksfläkt till varje bostadsrätt upptill en kostnad om 5000kr inklusive montage. Därutöver betalar bostadsrättsinnehavaren

Föreningen hade vid årets slut 88 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Olofsson
Bertil Swenson
Peter Åhman

ordförande
vice ordförande/Brandskyddsansvar
sekreterare

Annette Norberg	ledamot/övernattningsrumsansvarig
Lars-Göran Engberg	ledamot/övernattningsrumsansvarig
Lena Grubb	ledamot/inköpsansvarig
Richard Jonsson	ledamot/utemiljö 26/5-1/10-20 (plats vakant)
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mattias Törnqvist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Åhman, Annette Norberg, Lena Grubb samt nyval två år på Richard Jonsson som var ett fyllnadsval istället för Anneli Eriksson som flyttat.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Camilla Olofsson, Mattias Nord, Lars-Göran Engberg och Bertil Swenson två i förening.

Revisor har varit Yngve Gamper med Rolf Nyberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Jonas Väst (hus11), sammankallande samt Anders Danielsson (hus 13) och Lilia Nekrosova(hus 15).

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Glöggmingel i trädgården den 13 december med fiskdamm.

Studieverksamhet inga studier har arrangerats under året.

Styrelsen har varit studieorganisatör.

På stämman skapades en trädgårdsgrupp som tillsammans skulle arbeta med att utveckla föreningens mark och befintliga anläggningar. Gruppen bestod av Richard Jonsson, sammankallande, Birgitta Woxlin, Thomas Milbacke och Sara Svärd. Styrelsen har pausat gruppen och ser över nya möjligheter.

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: 266 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 22 april.

2001 Stambyte och badrumsrenovering

2001 Jordad el till samtliga lägenheter, nyomdragning med byte av säkringsskåp och individuell elmätning införs med OurEnergy.

2004 Fönsterbyte, samtliga lägenheter och gemensamma ytor.

2010 Nya balkonger till alla lägenheter. Inglasning, gardiner och mattor har medlemmarna beskostat själva.

2011 Trapphusmålning

2011 Nya armaturer med rörelsevakt i samtliga trapphus och källargångar.

2012 Brandskyddsarbetet påbörjas – är en levande punkt som aldrig avslutas

2012 Ny lekpark

2016 Radonmätning genomförs i samtliga lägenheter med godkänt resultat.

2016 Ny undercentral, vattenmätare och radiatorcventilbyte i samtliga ytor.

2016 Ny kulvert för varmt vatten och fjärrvärme.

2017 Övernattningsrummet skapas av det gamla vicevårdskontoret, 11B

2018 Ventilationsaggregaten byts ut i samtliga fastigheter till en modern ventilationsanläggning med brandspjäll. 11-huset 3 st, 13-huset 1 st, 15-huset 2 st.

2018 Nya armaturer till entréerna samt nya fasad siffror monteras.

2018 Avloppsledningar från källargolv fram till kommunens anslutning underhålls, relining av avloppsledning och kallvattenledning genomförs som en proaktiv åtgärd. Vid besiktning av dessa har trädrötter sökt sig ner i ledningarna vilket på sikt kan göra stopp i avloppssystemet på gården.

2019 Träd har tagits bort som varit en risk för avlopp och byte av brunnar, se punkten ovan. Därefter har marken återställts och asfalterat ytan och i samband med detta även skapat en aktivitetsyta för bland annat fotboll utan att bollar ska rulla ner på de intilliggande vägarna.

2019 Brandsläckare har monterats i alla tvättstugor. Tvättstugorna är det vanligaste stället för tillbud.

2019 Köksstam som löper genom skyddsrum 11 E har relinats då den inte blivit utbytt vid bad och köksrenovering 2001. (Det är speciella regler för avlopp i skyddsrum och därför blev den inte genomförd vid den stora stamrenoveringen.)

2019 Tvättbokningscylindrarna byttes ut 25 november från röda till blå. Flera bostadsrätter hade flera och vissa saknade.

2019 Nytt kylskåp har köpts till samlingslokalen

2019 Stena Recycling byttes ut till Ragnsells då de under en längre tid debiterat föreningen för mycket samt att de inte utfört arbetet till belåtenhet. En återbetalning på 92 000 kronor har kommit tillbaka till föreningen.

2019 Styrelsedator och skrivare har köpts in för att underlätta för styrelsearbetet. Styrelsen kan du nå på vapelskogen@outlook.com

2019 Snöslunga har köpts in till föreningen för att kunna hantera snön under kvällar, helger samt exempelvis mellan jul och nyår då inte fastighetsskötarna arbetar. En separat snögrupp har delat upp arbetet mellan sig.

2019 Garage nr 41 har avslutats i systemet för uthyrning och har konverterats till en cykelbod för de som bor i hus 13 som inte har någon källare. Nyckel till detta ombesörjs av styrelsen.

2019 Välkommen till Vapelskogen skylt placeras i korsningen Harmonigatan/Vapelvägen

2020 Nytt låssystem har insallerats i föreningens samliga gemensamma ytor samt bytt i samtliga bostadsrättslägenhetsdörrar.

2020 Samtliga buskar har tagits bort längs husfasaderna.

2020 En lekstuga är inköpt och inredd, placerad i lekparken

2020 Postpoxar har integrerats i väggen i varje trapphus.

2020 Isolerat vindarna.

2020 Gjort lägenhetspärmar med information, tillhör lägenheten.

2020 Stamspolning är utförd som en underhållsåtgärd, 20 år sedan stambyte.

Brandskyddsarbetet påbörjas 2012

- 2016 skyltning på golv i källarutrymmen
- 2017 skyltning på dörrar, trapphus, Brandkylor installeras i garage, sophus
- 2018 Branddörrar till tvättstugor
- 2019 Branddörr till övernattningsrum, brandvarnare, brandsläckare, brandfilt.
- 2019 Brandsläckare till samtliga tvättstugor.
- 2020 Branddörr till föreningsarkivet för protokoll & ritningar.
- 2020 Brandfiltar delas ut och tillhör lägenheten.
- 2021 Utrymningsplan iordningställs och finns på varje entréaltva.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Asfaltering mellan hus 11 och 13
2021	Installation av laddplats för elbilar
2022	Styrelsen samlar kraft
2023	Prel byte av lägenhetsdörrar
2024	Prel förstärkning av garagepelare
2025	Byte av tak på samtliga hus. Lagning av fasader mot öst. Hus 11 och 13.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 289 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 743 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Sophämtning, vatten och försäkringar höjs samt att förenings styrelse fortsätter att arbeta med föreningens underhåll.

Ekonomisk analys

Styrelsen arbetar med ett långvarigt projekterande och kommer att ha en strategi att höja avgiften med minst 1% varje år för fortsatt underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 87 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. 1 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 11 sålts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 234	5 262	5 108	4 973	4 923
Rörelseresultat i tkr	750	733	1 078	1 047	1 006
Resultat efter finansiella poster i tkr	354	198	501	427	365
Balansomslutning i tkr	23 267	23 644			
Soliditet %	17	15	14	14	12
Årsavgift/kvm* i kr	728	716	702	688	678
Driftskostnad/kvm i kr	490	476	525	495	523
Räntekostnad/kvm i kr	67	91	99	106	111
Bankskuld/kvm i kr	3 049	3 175	3 289	2 876	2 964

*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 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	658 065	2 545 211	282 636	198 630
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	198 630	-198 630
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		266 000	-266 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				354 480
Belopp vid årets utgång	658 065	2 811 211	215 266	354 480

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 545 211
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	266 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 811 211

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	215 266
Årets resultat	<u>354 480</u>
Summa	569 746

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	569 746
--------------------------------	----------------

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 5 234 297 5 262 735

Summa rörelseintäkter

5 234 297 5 262 735

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -2 890 310 -2 807 712

Övriga externa kostnader

Not 4 -566 960 -624 416

Underhåll enligt plan

Not 5 0 -181 913

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -183 377 -139 251

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -843 919 -776 455

Summa rörelsekostnader

-4 484 566 -4 529 747

Rörelseresultat

749 731 732 988

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

3 240 4 186

Räntekostnader och liknande resultatposter

-398 101 -538 545

Övriga finansiella poster

Not 8 -390 0

Summa finansiella poster

-395 251 -534 359

Årets resultat

354 480 198 630

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 , 15

21 515 433

21 310 613

Inventarier och installationer

Not 10

15 826

19 866

Summa materiella anläggningstillgångar

21 531 259

21 330 479

Summa anläggningstillgångar

21 531 259

21 330 479

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

7

2 323

Kundfordringar

12 514

0

Avräkningskonto HSB

914 237

619 111

Aktuell skattefordran

Not 11

2 373

2 373

Övriga kortfristiga fordringar

107 346

123 766

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

324 637

293 937

Summa kortfristiga fordringar

1 361 114

1 041 510

Kassa och bank

Bank

Not 13

375 144

1 272 412

Summa kassa och bank

375 144

1 272 412

Summa omsättningstillgångar

1 736 258

2 313 922

Summa tillgångar

23 267 517

23 644 401

Balansräkning
2020-12-31
2019-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser	658 065	658 065
Fond för yttre underhåll	2 811 211	2 545 211
Summa bundet eget kapital	3 469 276	3 203 276

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	215 266	282 636
Årets resultat	354 480	198 630
Summa fritt eget kapital	569 745	481 266

Summa eget kapital

Not 14

4 039 021
3 684 541
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 408 900	9 888 844
Summa långfristiga skulder		14 408 900	9 888 844

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 563 704	8 829 426
Medlemmarnas inre fond	Not 16	308 718	360 670
Leverantörsskulder		294 988	331 194
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 898	60 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	645 289	489 263
Summa kortfristiga skulder		4 819 596	10 071 016

Summa skulder
19 228 496
19 959 860
Summa eget kapital och skulder
23 267 517
23 644 401

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	354 480	198 630
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 919	776 455
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 198 399	975 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 478	3 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 302	-390 716
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 188 224	587 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 044 699	-274 761
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-20 203
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 044 699	-294 964
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-745 666	-671 118
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-745 666	-671 118
Årets kassaflöde	-602 141	-378 378
Likvida medel vid årets början	1 891 523	2 269 901
Likvida medel vid årets slut	1 289 381	1 891 523

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 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 2,56% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i 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.

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	4 291 608	4 214 059
	Årsavgifter egna	553 320	552 790
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-701	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	222 617	212 660
	Hysesintäkt övrigt	200	0
	Årsavgift el	126 164	166 571
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 686	14 834
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	23 403	101 821
		5 234 297	5 262 735
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer, varav 119 625 kr avser stamspolning och 132 738 kr avser borttagning av buskar kring fasaden.	-766 286	-543 456
	El	-276 505	-316 227
	Uppvärmning	-606 447	-678 743
	Vatten	-222 572	-212 741
	Renhållning	-154 489	-123 372
	Bevakningskostnader	0	-1 063
	Obligatoriska besiktningar	-8 825	0
	Serviceavtal	-39 751	-31 816
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-426 746	-550 265
	Försäkringar	-67 513	-56 261
	Fastighetsskatt	-123 390	-123 390
	Övriga driftskostnader	-197 786	-170 378
		-2 890 310	-2 807 712
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 500	-13 588
	Förvaltningskostnader	-262 860	-293 773
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 787	-16 950
	Föreningsverksamhet	-5 676	-21 506
	Kontorsutrustning och -material	-13 138	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto (357 kr som avser bredband jan-2020 har beräknats under 2019).	-201 630	-217 806
	Konsulter	-26 269	-30 688
	Medlemsavgifter HSB	-30 100	-30 100
	Kundförluster m m	0	-5
		-566 960	-624 416
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-144 788
	Underhåll mark och utemiljö	0	-37 125
		0	-181 913
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-139 200	-108 409
	Revisionsarvode	-6 000	-500
	Sociala avgifter	-38 177	-28 717
	Utbildning	0	-1 625
		-183 377	-139 251
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-839 878	-776 118
	Inventarier	-4 041	-337
	Summa avskrivningar	-843 919	-776 455
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter/arvode Handelsbanken	-390	0
		-390	0

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 748 478	27 805 125			
	Årets investering byggnader ventilation, köksstam källare och trapphus	0	3 943 353			
	Årets investering byggnader låsbyte/postboxar och isolering av vindar	1 044 699	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	147 000	147 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 940 177	31 895 478			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 584 865	-9 808 747			
	Årets avskrivningar byggnader	-839 878	-776 118			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 424 744	-10 584 865			
	Utgående bokfört värde	21 515 433	21 310 613			
	Bokförda värden byggnader	21 368 433	21 163 613			
	Bokförda värden mark	147 000	147 000			
	Fastighetsbeteckning: Skönsmon 1:157 m.fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		28 000 000	8 200 000	36 200 000	36 200 000
	Lokaler		520 000	959 000	1 479 000	1 479 000
			28 520 000	9 159 000	37 679 000	37 679 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	24 135	3 932			
	Årets investeringar	0	20 203			
	Utgående anskaffningsvärden	24 135	24 135			
	Ingående avskrivningar	-4 269	-3 932			
	Årets avskrivningar	-4 041	-337			
	Utgående avskrivningar	-8 309	-4 269			
	Utgående bokfört värde	15 826	19 866			
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran	2 373	2 373			
		2 373	2 373			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	82 594	67 513			
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	13 701			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	49 785	49 425			
	Förutbetald HSB	163 428	163 298			
	Förutbetald Nomor	19 875	0			
	Förutbetald Our Energy AB	8 955	0			
		324 637	293 937			
Not 13	Bank					
	SBAB	375 144	1 156 202			
	Nordea	0	116 210			
		375 144	1 272 412			

**Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	658 065	2 545 211	282 636	198 630
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	198 630	-198 630
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		266 000	-266 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				354 480
Belopp vid årets utgång	658 065	2 811 211	215 266	354 480

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,63%	2021-06-01	1 095 072	60 000
Stadshypotek		1,26%	2021-10-30	1 302 400	35 200
Stadshypotek		1,26%	2021-10-30	177 032	4 784
Stadshypotek		1,32%	2022-04-30	2 750 000	100 000
Stadshypotek		1,58%	2023-12-01	1 188 000	66 000
Stadshypotek		1,10%	2021-04-30	316 200	25 000
Stadshypotek		1,24%	2024-10-30	340 140	80 000
Stadshypotek		0,81%	2023-12-01	1 198 000	66 000
Swedbank		3,64%	2022-08-25	2 720 000	80 000
Swedbank		1,34%	2030-05-24	6 885 760	281 000
				17 972 604	797 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 408 900
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 191 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 982 684

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	20 583 800	20 583 800
varav i eget förvar	150 000	150 000
Summa ställda säkerheter	20 433 800	20 433 800

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	360 670	427 679
Uttag	-51 952	-67 009
	308 718	360 670

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	32 220
Arbetsgivaravgifter	0	28 243
Övriga kortfristiga skulder	6 898	0
	6 898	60 463

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

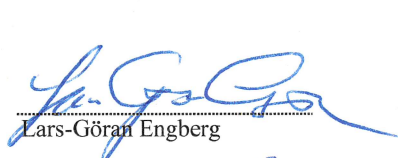
Upplupna HSB	45 781	0
Upplupen Håva Skyltar AB	804	0
Upplupen Com Hem	5 359	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	127 272	0
Upplupna räntekostnader	32 736	33 479
Upplupen revision	10 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	418 449	395 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 888	60 409
	645 289	489 263

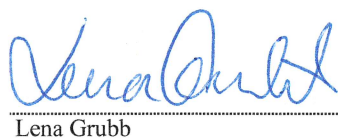
Sundsvall 30/3 2021


Annette Norberg

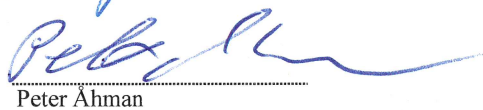

Bertil Swenson


Camilla Olofsson

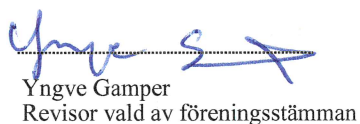

Lars-Göran Engberg


Lena Grubb


Mattias Nord


Peter Ahman

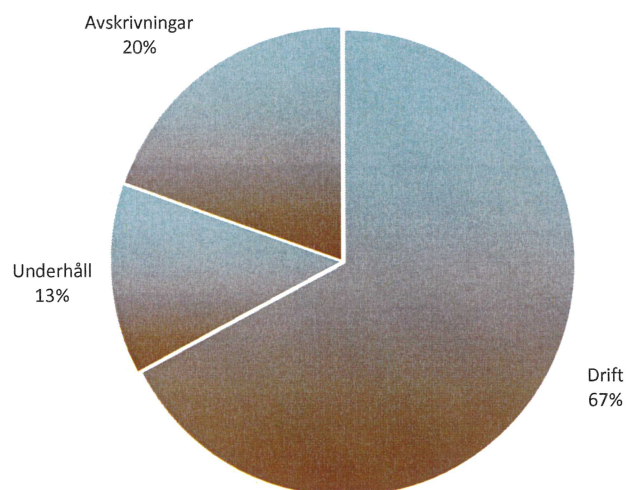
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08


Yngve Gamper
Revisor vald av föreningsstämman

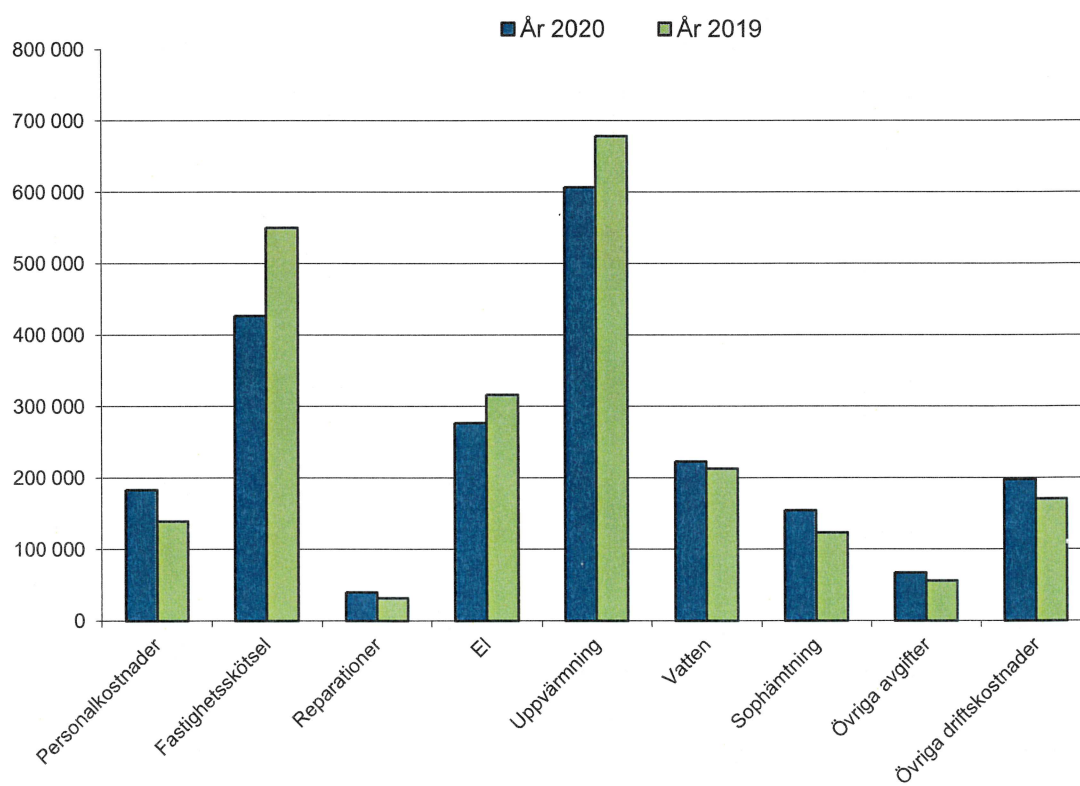

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Vapelskogen i Sundsvall, org.nr. 789200-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vapelskogen 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. Revisorens 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 1-16).

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.

Handwritten signature

- 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 Vapelskogen 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 trygghetssätt.

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 8 / 4 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Yngve Gamper

Av föreningen vald revisor