

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vapelskogen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2457) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Tinan 1 och Skönsmon 1:157, byggd år 1964 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Brf Vapelskogen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
87	lägenheter (bostadsrätt)	5 895
41	garage (40 garage från 191101)	
36	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 april kl 18:30. På stämman deltog 29 medlemmar samt tre övriga. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt Stadgeändring 2011:5 med anpassning i §32 Umeåmodellen – beslut 2(2). Enhälligt beslut.

Extrastämma hölls den 20 november 16 medlemmar deltog. Ärendet på extrastämman var att lägga till i stadgarna 2011:5 §32.4 om att föreningen ombesörjer köksfläkt till varje bostadsrätt vid behov till en kostnad på 5 000kr. Stämman beslutade att enhälligt anta förslaget.

Beslut två på tillägget tas på ordinarie årsstämma 2020.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Olofsson	ordförande/Webbansvarig
Bertil Swenson	vice ordförande/Brandskyddsansvarig
Peter Åhman	sekreterare/energi
Lars-Göran Engberg	ledamot/ansvarig för övernattningsrum
Annette Norberg	ledamot/ansvarig för övernattningsrum
Lena Grubb	ledamot/inköpsansvarig/energi
Anneli Eriksson	ledamot
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mattias Törnqvist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Camilla Olofsson, Bertil Swenson och Lars-Göran Engberg

Styrelsen har under året hållit 9 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 sammankallande (11), Anders Danielsson (13) Lilja Nekrosova (15).

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Vår traditionella vårstädning, surströmmingsskiva och julgröt, dessutom har Kuckelklubben träffats på torsdagar och Travsällskapet träffats på fredagar.

Studieverksamhet, inga studier har funnits under året.

Styrelsen är tillsammans studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Styrelsen har under året köpt in Kubb, Sifferkubb, Plockepinn samt Trädgårdsyzy till föreningen som under säsong hänger på baksidan av vindskyddet. Samt att föreningen har gjort en aktivitetsyta med fotbollsmål för att aktivera barnen på gården.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till

underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 250 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 16 maj.

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 bestostat 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 vicevärdskontoret, 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.

2018 Branddörrar till tvättstugor installeras.

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 aktivitetssyta 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 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 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 Välkommen till Vapelskogen skylt placeras i korsningen Harmonigatan/Vapelvägen

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	-Spolning av samtliga kök och badrumsstammar, ska utföras av Timrå spol. -Borttagning av samtliga häckar längs med fastigheterna, kommer att genomföras av Evonella Garden. -Byte av låssystem i samtliga utrymmen, både lägenheter och gemensamma ytor.
2021	-Lagning av fasader Harmonigatan 11 och 13
2022	-Asfaltytor ska ombesörjas såsom vid garage och vid motorvärmplatser.
2023	<i>Ett år för styrelsen att återhämta sig efter mycket projekt</i>

2024 2025	PRELIMINÄRT TAKBYTE. (KOMMER DÅ BLI PLÅT) SÄKERHETSDÖRRAR SAMT POSTBOXAR STYRELSEN ARBETAR REDAN NU PÅ HUR MAN PÅ BÄSTA SÄTT LÖSA POSTFACKSPLACERING. TRAPPHUSEN ÄR VÄLDIGT NÄTTA OCH BEGRÄNSADE.
----------------------------	---

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2%.

I budget för 2020 ingår 266 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 730 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Vatten, El, Försäkringar samt Fastighetens taxeringsvärde har gått upp.

Ekonomisk analys

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

Medlemsinformation

Av föreningens 87 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Av dessa har 9 sålts och 87 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 262	5 108	4 973	4 923	4 833
Rörelseresultat i tkr	733	1 078	1 047	1 006	1 171
Resultat efter finansiella poster i tkr	198	501	427	365	458
Soliditet %	15	14	14	12	10
Årsavgift/kvm* i kr	716	702	688	678	664
Driftskostnad/kvm i kr	476	525	495	523	463
Räntekostnad/kvm i kr	91	99	106	111	125
Bankskuld/kvm i kr	3 175	3 289	2 876	2 964	3 047

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

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

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	658 065	0	2 477 124	-150 594	501 317
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	501 317	-501 317
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-181 913	181 913	
Årets Resultat					198 630
Belopp vid årets utgång	658 065	0	2 545 211	282 636	198 630

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 477 124
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	250 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-181 913</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 545 211

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	282 636
Årets resultat	<u>198 630</u>
Summa	481 266

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	481 266
-------------------------	---------

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 262 735	5 108 130
Summa rörelseintäkter		5 262 735	5 108 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 807 712	-2 659 164
Övriga externa kostnader	Not 4	-624 416	-522 192
Underhåll enligt plan	Not 5	-181 913	-67 625
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-139 251	-124 902
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-776 455	-656 271
Summa rörelsekostnader		-4 529 747	-4 030 153
Rörelseresultat		732 988	1 077 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 186	6 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 545	-582 874
Summa finansiella poster		-534 359	-576 660
Årets resultat		198 630	501 317

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 310 613	18 143 378
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	3 668 592
Inventarier och installationer	Not 10	19 866	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 330 479	21 811 970
Summa anläggningstillgångar		21 330 479	21 811 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 323	1 981
Avräkningskonto HSB		619 111	501 528
Aktuell skattefordran	Not 11	2 373	20 953
Övriga kortfristiga fordringar		123 766	119 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	293 937	283 253
Summa kortfristiga fordringar		1 041 510	927 262
Bank	Not 13	1 272 412	1 768 373
Summa kassa och bank		1 272 412	1 768 373
Summa omsättningstillgångar		2 313 922	2 695 636
Summa tillgångar		23 644 401	24 507 606

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

658 065

658 065

Fond för yttre underhåll

2 545 211

2 477 124

Summa bundet eget kapital

3 203 276

3 135 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

282 636

-150 594

Årets resultat

198 630

501 317

Summa fritt eget kapital

481 266

350 723

Summa eget kapital

Not 14

3 684 541

3 485 912

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 888 844

17 982 930

Summa långfristiga skulder

9 888 844

17 982 930

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 829 426

1 406 458

Medlemmarnas inre fond

Not 16

360 670

427 679

Leverantörsskulder

331 194

552 736

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

60 463

61 635

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

489 263

590 256

Summa kortfristiga skulder

10 071 016

3 038 764

Summa skulder

19 959 860

21 021 694

Summa eget kapital och skulder

23 644 401

24 507 606

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (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.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

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 2,44% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Inkomstskatt

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

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 214 059	4 135 788
	Årsavgifter egna	552 790	553 320
	Hysesintäkt garage och bilplatser	212 660	201 970
	Årsavgift konsumtionsavgift el	166 571	190 893
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 834	15 878
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	101 821	10 281
		5 262 735	5 108 130
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-543 456	-405 853
	El	-316 227	-344 262
	Uppvärmning	-678 743	-724 986
	Vatten	-212 741	-275 012
	Renhållning	-123 372	-144 596
	Bevakningskostnader	-1 063	0
	Serviceavtal	-31 816	-28 625
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-550 265	-538 630
	Försäkringar	-56 261	-53 715
	Fastighetsskatt	-123 390	-104 810
	Övriga driftskostnader	-170 378	-38 675
		-2 807 712	-2 659 164
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 588	-9 213
	Förvaltningskostnader	-293 773	-240 491
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 950	-14 999
	Föreningsverksamhet	-21 506	-27 762
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-217 806	-197 488
	Konsulter	-30 688	-2 100
	Medlemsavgifter HSB	-30 100	-30 100
	Kundförluster m m	-5	-39
		-624 416	-522 192
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga säkerhetsdörrar	0	-67 625
	Underhåll installationer ventilation	-144 788	0
	Underhåll mark och utemiljö	-37 125	0
		-181 913	-67 625
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-104 409	-90 100
	Övriga arvoden	0	0
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Sociala avgifter	-28 717	-25 914
	Utbildning	-1 625	-4 888
		-139 251	-124 902
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-776 118	-656 271
	Inventarier	-337	0
		-776 455	-656 271

Not 8	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		27 805 125	27 055 125		
	Årets investering byggnader ventilation, köksstam källare och trapphus		3 943 353	0		
	Årets investering byggnader avlopp och kallvattenledning		0	750 000		
	Ingående anskaffningsvärde mark		147 000	147 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		31 895 478	27 952 125		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-9 808 747	-9 152 477		
	Årets avskrivningar byggnader		-776 118	-656 271		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 584 865	-9 808 747		
	Utgående bokfört värde		21 310 613	18 143 378		
	Bokförda värden byggnader		21 163 613	17 996 378		
	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	31 000 000
	Lokaler		520 000	959 000	1 479 000	1 181 000
			28 520 000	9 159 000	37 679 000	32 181 000

Not 9	Pågående nyanläggningar			
	Ingående värde pågående nyanläggningar		3 668 592	0
	Årets Investering		274 761	3 668 592
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-3 943 353	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0	3 668 592

Not 10	Inventarier och installationer			
	Ingående anskaffningsvärden		3 932	3 932
	Årets investering, snöslunga		20 203	0
	Utgående anskaffningsvärden		24 135	3 932
	Ingående avskrivningar		-3 932	-3 932
	Årets avskrivningar		-337	0
	Utgående avskrivningar		-4 269	-3 932
	Utgående bokfört värde		19 866	0
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.			

Not 11	Aktuell skattefordran			
	Övrig Skattefordran		2 373	20 953
			2 373	20 953

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	67 513	56 261
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	13 701	8 955
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 425	49 420
Förutbetalad HSB	163 298	160 521
Anticimex	0	8 096
	293 937	283 253

Not 13 Bank

SBAB	1 156 202	1 652 163
Nordea	116 210	116 210
	1 272 412	1 768 373

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	658 065	0	2 477 124	-150 594	501 317
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	501 317	-501 317
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-181 913	181 913	
Årets Resultat					198 630
Belopp vid årets utgång	658 065	0	2 545 211	282 636	198 630

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,31%	2020-06-01	7 114 442	176 364
Stadshypotek		1,63%	2021-06-01	1 155 072	60 000
Stadshypotek		1,26%	2021-10-30	1 337 600	35 200
Stadshypotek		1,26%	2021-10-30	181 816	4 784
Stadshypotek		1,32%	2022-04-30	2 850 000	100 000
Stadshypotek		1,58%	2023-12-01	1 254 000	66 000
Stadshypotek		1,10%	2020-12-01	1 264 000	66 000
Stadshypotek		1,10%	2021-04-30	341 200	25 000
Stadshypotek		1,24%	2024-10-30	420 140	80 000
Swedbank		3,64%	2022-08-25	2 800 000	80 000
				18 718 270	693 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 888 844
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 773 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 251 530

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

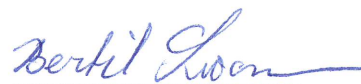
Fastighetsinteckning	20 583 800	20 583 800
Summa ställda säkerheter	20 583 800	20 583 800

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	427 679	494 541
Uttag	-67 009	-66 862
	360 670	427 679
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	32 220	28 230
Arbetsgivaravgifter	28 243	25 914
Övriga kortfristiga skulder	0	7 491
	60 463	61 635
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 479	35 896
Förutbetalda årsavgifter och hyror	395 375	357 689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 409	196 671
	489 263	590 256

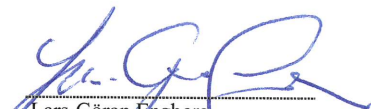
Sundsvall 10/3 2020

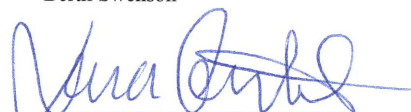

Anneli Eriksson

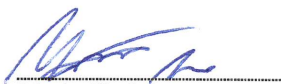

Annette Norberg

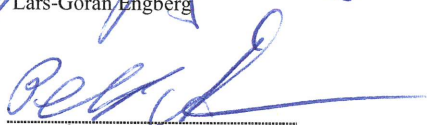

Bertil Swenson


Camilla Olofsson


Lars-Göran Engberg


Lena Grubb


Mattias Nord


Peter Ahman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-27


Yngve Gamper
Revisor vald av föreningsstämman


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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapelskogen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vapelskogen för år 2019 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 27/3 2020


Anna Maria Christiansson

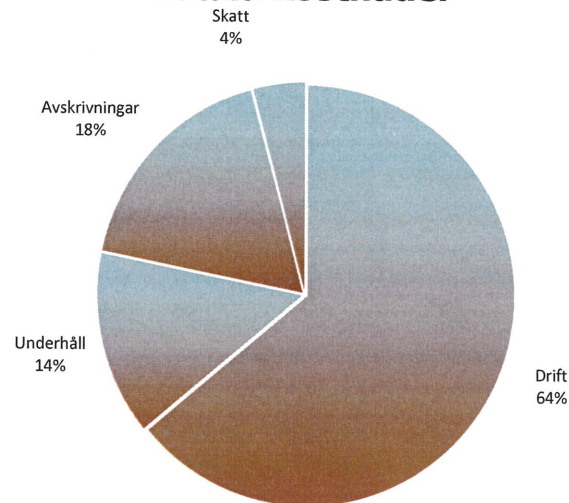
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Yngve Gamper

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

