

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skutan med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2564) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skakeln 1, byggd år 1969-70 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>
132	lägenheter (bostadsrätt)	9 476
8	lokaler (hyresrätt)	298
98	garage i gemensamt garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 juni. På stämman deltog 34 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar, samt att stämman beslutade att utöka styrelsen till 8 (åtta) ledamöter.

Angående påverkan av Covid-19; Föreningsstämman hölls utomhus på Garagetaket.

Föreningen hade vid årets slut 133 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan-Olof Modin	ordförande, avgick 2021-04-06
Thord Johansson	ordförande, from 2021-04-06
Jan Olov Lundström	sekreterare
Christer Westman	ledamot/brandskyddsansvarig
Carina Norberg	ledamot/studieorganisatör
Alexander Björk	ledamot
Lennart Johnsson	ledamot, avgick 2021-02-03
Peter Åhman	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Thord Johansson var vice ordförande under 2020.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Alexander Björk och Lennart Johnsson, samt fyllnadsval efter Jan-Olof Modin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan-Olof Modin, Jan Olov Lundström, Christer Westman och Camilla Olofsson(förvaltare) två i förening.

Revisor har varit Kent Boström med Ingemar Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Roland Zetterberg, Inger Olsson samt Britt-Marie Boden som även varit valberedningens ordförande.

På grund av Coronapandemin har inga fritidsaktiviteter ägt rum.

Ingen studieverksamhet har pågått under året.

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: 189 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 31 augusti.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Byte av Garageport, byte av frånluftsventilationsagg.
2015-16	Fönsterbyte.
2016	Nytt bokningssystem till tvättstugor.
2017	Kodlås till entréer, breddning av gångbana vid hus 25.
2018	Byte av lgh.dörrar till säkerhetsdörrar, byte av låssystem samt filmning och besiktning av föreningens horisontella stammar.
2019	Stödmur och mur vid källartrappor lagade och målade.
2019	Relining av horisontella stammar fram till kommunanslutningspunkt.
2019-20	Byte av köksstammar i lgh i marknivå, för dåligt gods för att relinas.
2020	Helreovering av tvättstuga i 31B.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av hissar i Skbv 31 C-D, Renovering av tvättstuga, ytskikt och maskinutrustning vid behov samt övernattningsrum(enl.bif. motion).
2022	Renovering av tvättstuga, ytskikt och maskinutrustning vid behov samt byte av plattvärmeväxlare.
2023	Renovering av tvättstuga, ytskikt och maskinutrustning vid behov samt helmålning av trapphus.
2024	Renovering av tvättstuga, ytskikt och maskinutrustning vid behov.
2025	Byte av dräneringsledning samt byte av 5 st. termostatventiler.

Balkongprojekt

Bygglov för nya balkonger är klart hos kommunen (gäller 5 år) men styrelsen har valt att lägga projektet i träda då de befintliga fastigheterna måste ombesörjas innan man går in i en ny investeringsetapp med nya balkonger. Styrelsens uppdrag och ansvar är att bibehålla fastigheterna i gott skick.

Förväntad framtida utveckling

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

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

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2021

Styrelsen avser att i fortsättningen höja månadsavgiften med 2 % varje år.

Årsavgiften är i genomsnitt 817 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Vatten, sophämtning och försäkringar blir dyrare samt att föreningen fortsätter med underhållsåtgärder

Medlemsinformation

Av föreningens 132 medlemslägenheter har under året 24 överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	8 391	8 223	8 067	7 939	7 572
Rörelseresultat i tkr	1 628	1 238	1 553	2 167	1 810
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 101	774	1 100	1 627	1 242
Balansomslutning i tkr	52 010	51 025	45 887	45 905	45 316
Soliditet %	21	19	19	17	13
Årsavgift/kvm* i kr	801	785	771	755	737
Driftskostnad/kvm i kr	483	436	464	470	460
Räntekostnad/kvm i kr	55	48	47	55	58
Bankskuld/kvm i kr	4 016	4 096	3 656	3 725	3 793

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

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

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 800	3 152 842	5 022 277	774 188
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	774 188	-774 188
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		189 000	-189 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				1 101 445
Belopp vid årets utgång	618 800	3 341 842	5 607 465	1 101 445

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 152 842
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	189 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	3 341 842

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 607 465
Årets resultat	1 101 445
Summa	6 708 910

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **6 708 910**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 391 352	8 223 236
Summa rörelseintäkter		8 391 352	8 223 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 720 051	-4 266 379
Övriga externa kostnader	Not 4	-876 483	-955 235
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-628 718
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-99 992	-92 603
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 066 842	-1 042 060
Summa rörelsekostnader		-6 763 368	-6 984 995
Rörelseresultat		1 627 983	1 238 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 841	4 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 360	-467 576
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 020	-1 050
Summa finansiella poster		-526 539	-464 054
Årets resultat		1 101 445	774 188

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	44 653 950	44 273 979
Inventarier och installationer	Not 10	179 119	2 050
Pågående nyanläggningar	Not 11	653 595	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 486 664	44 276 029

Summa anläggningstillgångar

	45 486 664	44 276 029
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		8 522	2 843
Avräkningskonto HSB		1 400 889	5 656 930
Övriga kortfristiga fordringar		53 177	76 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	532 671	494 305
Summa kortfristiga fordringar		1 995 259	6 230 428

Bank

Not 13	4 528 524	518 117
Summa kassa och bank	4 528 524	518 117

Summa omsättningstillgångar

	6 523 783	6 748 545
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	52 010 447	51 024 574
--	-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	618 800	618 800
Fond för yttre underhåll	3 341 842	3 152 842
Summa bundet eget kapital	3 960 642	3 771 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 607 465	5 022 277
Årets resultat	1 101 445	774 188
Summa fritt eget kapital	6 708 910	5 796 465

Summa eget kapital

Not 14 **10 669 552** **9 568 107**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 418 890	25 684 232
Summa långfristiga skulder		26 418 890	25 684 232

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 834 232	14 358 890
Medlemmarnas inre fond	Not 16	209 608	229 636
Leverantörsskulder		870 890	416 134
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 623	3 759
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 494	5 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	994 159	757 875
Summa kortfristiga skulder		14 922 006	15 772 236

Summa skulder

41 340 896 **41 456 468**

Summa eget kapital och skulder

52 010 447 **51 024 574**

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 101 444	774 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 066 842	1 042 060
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 168 286</u>	<u>1 816 248</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 872	-5 216
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	674 428	53 107
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 821 842</u>	<u>1 864 139</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 089 157	-2 869 097
Investeringar i maskiner/inventarier	-180 120	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 269 277</u>	<u>-2 869 097</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-790 000	4 310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-790 000</u>	<u>4 310 000</u>
Arets kassaflöde	-237 435	3 305 042
Likvida medel vid årets början	6 175 047	2 870 005
Likvida medel vid årets slut	5 937 612	6 175 047

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,82% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och 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 899 838 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	7 590 600	7 441 896
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-61	0
	Hysesintäkt lokaler	148 459	145 484
	Hysesintäkt garage och bilplatser	339 859	314 625
	Hysesintäkt övrigt	8 820	17 250
	Hysesrabatter	-336	0
	Årsavgift el	246 550	271 225
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	40 854	26 887
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 607	5 869
		8 391 352	8 223 236
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-756 110	-439 149
	Ventilationsrensning	-49 500	0
	El	-481 021	-526 668
	Uppvärmning	-1 048 197	-1 130 101
	Vatten	-391 334	-292 748
	Renhållning	-207 868	-232 146
	TV, bredband, iptelefoni	-99 976	-95 294
	Serviceavtal	-132 666	-56 636
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 235	-16 376
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 037 847	-998 134
	Försäkringar	-130 352	-110 002
	Fastighetsskatt	-195 258	-188 394
	Övriga driftskostnader	-170 688	-180 731
		-4 720 051	-4 266 379
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 625	-12 750
	Förvaltningskostnader	-405 176	-389 114
	Kostnader överlåtelse och panter	-39 810	-20 751
	Föreningsverksamhet	-12 221	-2 688
	Kontorsutrustning och -material	-5 062	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-216 609	-218 228
	Konsulter	-141 380	-249 801
	Förbrukningsinventarier	0	-18 303
	Medlemsavgifter HSB	-43 600	-43 600
		-876 483	-955 235
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-88 561
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-466 546
	Underhåll övrigt	0	-73 611
		0	-628 718
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-82 450	-73 450
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-13 042	-14 653
		-99 992	-92 603

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-894 733	-870 173
Markanläggningar	-169 058	-165 738
Inventarier	-3 051	-6 150
Summa avskrivningar	-1 066 842	-1 042 060

Not 8 Övriga finansiella poster		
Års- och aviavgifter	-1 020	-1 050
	-1 020	-1 050

Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		48 194 761	45 278 894		
Årets investering byggnader tvättstugerenovering		474 243	0		
Årets investering byggnader relining		961 319	2 915 867		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 131 665	1 131 665		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		5 806 923	5 806 923		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		56 568 911	55 133 349		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 610 951	-8 740 778		
Årets avskrivningar byggnader		-898 053	-870 173		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 248 419	-1 082 682		
Årets avskrivningar markanläggningar		-157 538	-165 738		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-11 914 961	-10 859 370		
Utgående bokfört värde					
		44 653 950	44 273 979		
Bokförda värden byggnader		39 121 319	38 583 810		
Bokförda värden mark		1 131 665	1 131 665		
Bokförda värden markanläggningar		4 400 966	4 558 504		
Fastighetsbeteckning: Skakeln I					
Taxeringsvärde	Värdeår 1970	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		69 000 000	17 000 000	86 000 000	86 000 000
Lokaler		663 000	0	663 000	663 000
		69 663 000	17 000 000	86 663 000	86 663 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Inventarier och installationer		2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärden		92 556	92 556
Årets investeringar, tvättmaskiner		180 120	0
Utgående anskaffningsvärden		272 676	92 556
Ingående avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-90 506	-84 356
Årets avskrivningar		-3 051	-6 150
Utgående avskrivningar		-93 557	-90 506
Utgående bokfört värde		179 119	2 050

Not 11 Pågående nyanläggningar		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	46 770
Årets Investering hissbyte		653 595	0
Omklassificering till konsultarvoden		0	-46 770
Utgående värde pågående nyanläggningar		653 595	0

Hissbytet beräknas vara klart våren 2021 till en kostnad av 1 200 000 kr

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader			
Förutbetalda kostnader		159 738	130 352
Förutbetald försäkring		120 290	78 497
Förutbetald kabel-TV och bredband		240 172	281 586
Förutbetald HSB		12 470	3 870
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		532 670	494 305

Not 13 Bank			
SBAB		4 528 152	517 746
Swedbank		372	371
		4 528 524	518 118

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 800	3 152 842	5 022 277	774 188
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	774 188	-774 188
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		189 000	-189 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				1 101 445
Belopp vid årets utgång	618 800	3 341 842	5 607 465	1 101 445

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2021-06-01	1 334 232	40 000
Swedbank		0,83%	2021-02-28	5 450 000	100 000
Swedbank		1,20%	2024-01-25	4 668 890	100 000
Swedbank		2,07%	2024-01-25	4 550 000	100 000
Swedbank		1,41%	2021-03-25	5 500 000	100 000
Swedbank		1,04%	2023-08-25	3 450 000	100 000
Swedbank		1,43%	2029-09-11	4 700 000	75 000
Swedbank		1,43%	2022-09-23	4 700 000	75 000
Swedbank		1,36%	2025-11-25	4 900 000	100 000
				39 253 122	790 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 418 890
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	35 303 122

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	40 352 390	40 352 390
Summa ställda säkerheter	40 352 390	40 352 390

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	229 636	237 469
Uttag	-20 028	-7 833
	209 608	229 636

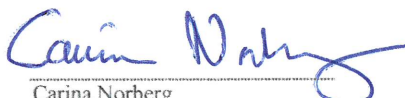
Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	10 623	3 759
	10 623	3 759

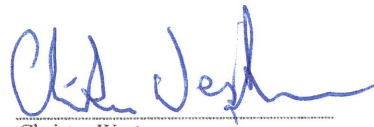
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 494	5 942
	2 494	5 942


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	14 700	5 500
Upplupen Västernorrlandsbygg	1 095	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	241 987	46 581
Upplupna räntekostnader	56 816	74 396
Upplupen revision	12 000	12 500
Upplupen fastighetskötsel/fastighetsförvaltning	19 500	840
Förutbetalda årsavgifter och hyror	648 061	618 058
	<u>994 159</u>	<u>757 875</u>

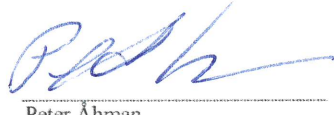
Sundsvall 2/6 2021

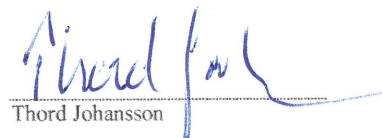

Alexander Björk


Carina Norberg

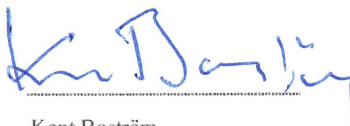

Christer Westman


Jan Olov Lundström


Peter Ahman


Thord Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-07


Kent Boström
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skutan i Sundsvall, org.nr. 789200-2564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skutan i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (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, 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 Skutan i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 716 2021

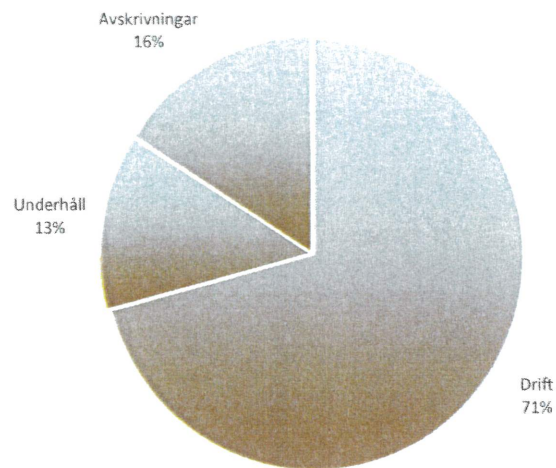

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kent Boström
Av föreningen vald revisor

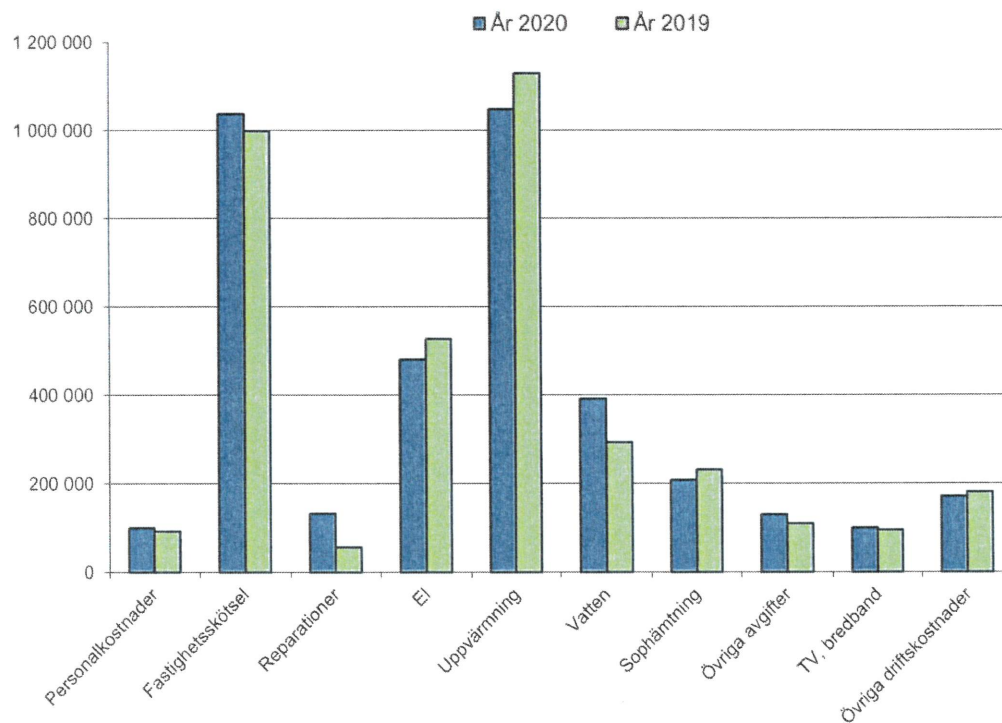


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





STYRELSEN FÖR SKUTAN

Org. nr: 789200-2564

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



222

KR/KVM
SPARANDE



1964

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4016

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5,17

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



196

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ


TOMTRÄTT



801


KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 222 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

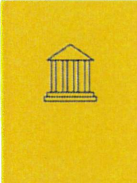
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 1964 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 4016 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 5,17 %	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 196 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 - Energikostnad



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
801 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.