ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ställaren i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2994) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kokaren 4 och Kokaren 5, byggd år 1967-1969 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och from 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m²
37	lägenheter (bostadsrätt) 1rok	
67	lägenheter (bostadsrätt) 2rok	
75	lägenheter (bostadsrätt) 3rok	
36	lägenheter (bostadsrätt) 4rok	
215	totalt antal lägenheter (bostadsrätt)	16 327
10	lokaler (hyresrätt)	222
125	garage	
113	bilplatser	
12	MC platser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 36 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Extrastämma hölls 2019-12-04. Ärendet på extrastämman var anläggande av parkeringar. Stämman beslutade enhälligt att anlägga parkeringar. Förslaget är att permanenta de ca 30 tillfälliga parkeringsplatser samt även 2 handikapparkeringar.

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

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Thomas Öhlander	ordförande
Monica Ring	vice ordförande, studieorganisatör
Thomas Fanberg	sekreterare
Cecilia Frykberg	ledamot
Roberth Stormo	ledamot
Anders Edström	ledamot
Petter Melander	ledamot
Stefan Thörnberg	ledamot, avsagt sig uppdraget sep-19
Lotta Björk	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Malin Eklöf	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Öhlander, Monica Ring, Cecilia Frykberg, Anders Edström och Petter Melander.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Styrelsen har under året haft 3 arbetsmöten kvällstid samt 2 heldagar med arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Thomas Öhlander, Monica Ring, Petter Melander och Malin Eklöf, två i förening.

Revisor har varit Lars-Göran Andersson med Anne-Charlotte Peterson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Johny Johansson, Eva Miller och Nina Åkerstedt, med Johny Johansson som sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidsverksamhet och aktiviteter 2019
* 14 maj genomfördes en utekväll med grillning och krattning
* 8 juni genomfördes en bussresa tillsammans med de andra föreningarna i Korsta
* 18 september hölls öppet hus för föreningens medlemmar i föreningslokalen
* 22 oktober genomfördes en trubadurkväll tillsammans med de andra föreningarna i Korsta
* 9 november anordnades gemensam aktivitet på Leos lekland tillsammans med de andra föreningarna i Korsta
* Vävstugans aktivitet har fortsatt som tidigare år
* Akrylmålning har genomförts under våren
* Snickarrummet Klippgatan 30 har öppnats för bokning
* Studiesamarbetet med föreningarna i Korsta fortsätter som tidigare år

Den ekonomiska och tekniksa 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: 790 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-11 och den inre 2019-10-08.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2016	Fasadrenovering Klippgatan 20-30 till ett pris av 1 miljon kronor
2016-2017	Fasadrenovering Klippgatan 10-18 till ett pris av 2,5 miljoner kronor
2017	Renovering av två tvättstugor till ett pris av 0,5 miljoner kronor
2016-2018	Passersystem med taggar till ett pris av 1,9 miljoner kronor
2017-2018	Renovering av f.d varmgaraget till ett pris av 13 miljoner kronor
2019	Renovering av fönster/balkonger till ett pris av ca 500 000 kronor
2019	Trädfällning
2019	Asfaltering Klippgatan 10-30 till ett pris av ca 725 000 kronor
2019	Renovering av sophus Klippgatan 10 till ett pris av ca 137 000 kronor

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Asfaltering Klippgatan 1-31
2020	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2020	Renovering tvättstuga Klippgatan 31
2021	Trapphusmålning

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1,3%.

I budget för 2020 ingår 629 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 880 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Kommande underhållsåtgärder samt att en del fasta kostnader höjs.

Medlemsinformation

Av föreningens 215 medlemslägenheter har under året 36 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 258 och under året har det tillkommit 42 och avgått 40 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2020-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Monica Ring, Thomas Öhlander, Thomas Fanberg, Anders Edström, Cecilia Frykberg och Roberth Stormo.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	15 779	15 525	15 382	15 193	15 095
Rörelseresultat i tkr	4 480	876	4 345	3 229	2 981
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 377	-253	3 275	2 168	1 793
Balansomslutning i tkr	78 724	77 097	76 414	67 944	66 545
Soliditet %	33,7	30,0	30,6	29,6	26,9
Årsavgift/kvm* i kr	871	860	852	841	827
Driftskostnad/kvm i kr	442	505	469	504	480
Räntekostnad/kvm i kr	68	69	63	63	71
Bankskuld/kvm i kr	2 947	3 067	2 782	2 568	2 637

*Årsavgiften 2019 består utav årsavgiften (kr 14 222 484) 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 driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 153 200	12 036 596	10 215 275	-253 063
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-253 063	253 063
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		790 000	-790 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-503 000	503 000	
Årets resultat				3 376 520
Belopp vid årets utgång	**1 153 200**	**12 323 596**	**9 675 212**	**3 376 520**

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	12 036 596
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	790 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-503 000
Fondbehållning vid årets slut:	**12 323 596**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	9 675 212
Årets resultat	3 376 520
Summa	13 051 733

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**13 051 733**

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	15 778 706	15 525 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 910	0
Summa rörelseintäkter		**15 916 616**	**15 525 214**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 307 149	-8 353 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 270 993	-1 204 881
Underhåll enligt plan	Not 6	-503 000	-2 517 246
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 245	-211 604
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 133 100	-2 361 272
Summa rörelsekostnader		**-11 436 486**	**-14 648 840**
Rörelseresultat		**4 480 130**	**876 373**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 218	6 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 462	-1 135 741
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 366	-690
Summa finansiella poster		**-1 103 610**	**-1 129 436**
Årets resultat		**3 376 520**	**-253 063**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	68 647 666	69 893 304
Inventarier och installationer	Not 11	464 371	348 836
Summa materiella anläggningstillgångar		69 112 037	70 242 139
Summa anläggningstillgångar		**69 112 037**	**70 242 139**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		83 985	1 535
Avräkningskonto HSB		2 462 378	2 971 478
Aktuell skattefordran	Not 12	0	11 789
Övriga kortfristiga fordringar		75 615	200 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	864 293	558 068
Summa kortfristiga fordringar		3 486 271	3 743 449
Bank	Not 14	6 125 392	3 110 996
Summa kassa och bank		6 125 392	3 110 996
Summa omsättningstillgångar		**9 611 663**	**6 854 445**
Summa tillgångar		**78 723 700**	**77 096 584**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 153 200	1 153 200
Fond för yttre underhåll		12 323 596	12 036 596
Summa bundet eget kapital		13 476 796	13 189 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 675 212	10 215 275
Årets resultat		3 376 520	-253 063
Summa fritt eget kapital		13 051 733	9 962 212
Summa eget kapital	Not 15	**26 528 529**	**23 152 009**

Skulder

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 769 063	40 809 688
Summa långfristiga skulder		32 769 063	40 809 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	15 992 700	9 944 775
Medlemmarnas inre fond	Not 17	867 897	777 429
Leverantörsskulder		561 541	357 725
Aktuell skatteskuld	Not 18	30 266	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	16 195	15 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 957 509	2 039 184
Summa kortfristiga skulder		19 426 108	13 134 888
Summa skulder		**52 195 171**	**53 944 576**
Summa eget kapital och skulder		**78 723 700**	**77 096 584**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 376 520	-253 063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 133 100	2 361 272
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 509 620	2 108 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-251 922	252 786
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	243 295	-2 121 376
Kassaflöde från löpande verksamhet	**5 500 994**	**239 619**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-861 622	-684 737
Investeringar i maskiner/inventarier	-141 375	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-1 002 997**	**-684 737**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 992 700	3 057 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 992 700**	**3 057 300**
Årets kassaflöde	**2 505 296**	**2 623 971**
Likvida medel vid årets början	**6 082 474**	**3 458 503**
Likvida medel vid årets slut	**8 587 770**	**6 082 474**

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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 2,0% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-25 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5 % 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kassaflödeanalys

Kassaflödeanalysen visar brfs förändringar av brfs likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödeanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflöde omfattar endast transaktioner som medfört in och utbetalningar.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 363 325 kr.

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	14 222 484	14 039 808
Hyresintäkt lokaler	14 832	11 832
Hyresintäkt garage och bilplatser	734 992	700 490
Hyresintäkt övrigt	29 980	37 085
Årsavgift konsumtionsavgift el	532 361	517 822
Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	321 000	321 000
Avsatt till inre fond	-150 000	-150 000
Övriga intäkter i verksamheten	1 350	1 905
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	57 558	44 936
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 149	335
	15 778 706	**15 525 214**

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	137 910	0
	137 910	**0**

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-580 453	-880 951
El	-998 222	-1 018 335
Uppvärmning	-1 823 768	-1 894 888
Vatten	-771 060	-746 295
Renhållning	-399 235	-299 079
Bevakningskostnader	-34 611	-41 368
TV, bredband, iptelefoni	-77 264	-77 197
Serviceavtal	-46 048	-50 863
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 705	0
Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 865 319	-2 371 977
Försäkringar	-297 095	-339 038
Fastighetsskatt	-318 675	-276 620
Övriga driftskostnader	-91 693	-357 226
	-7 307 149	**-8 353 837**

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-23 425	-36 300
Förvaltningskostnader	-601 898	-559 665
Kostnader överlåtelse och panter	-58 503	-45 848
Föreningsverksamhet	-26 431	-90 797
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-373 585	-338 457
Konsulter	-117 577	-65 314
Medlemsavgifter HSB	-68 500	-68 500
Kundförluster m m	-1 074	0
	-1 270 993	**-1 204 881**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll fönster/balkonger	-500 000	-31 868
	Underhåll installationer	-3 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-7 000
	Underhåll garage och bilplatser	0	-2 478 378
		-503 000	**-2 517 246**

Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-163 605	-149 115
	Övriga personalkostnader	-500	0
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-51 690	-43 338
	Utbildning	-1 950	-14 651
		-222 245	**-211 604**

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 559 347	-1 926 136
	Markanläggningar	-547 913	-409 297
	Inventarier	-25 840	-25 840
		-2 133 100	**-2 361 272**

Not 9	Övriga finansiella poster		
	Swedbank bankavgifter	**-1 366**	**-690**
		-1 366	**-690**

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 155 495	76 155 495
Årets investering - sophus	136 691	0
Omklassificering	0	9 228 773
Årets investering byggnader	0	-9 228 773
Ingående anskaffningsvärde mark	1 547 805	1 547 805
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	25 327 682	15 414 172
Årets investering asfaltering (garagerenovering)	724 931	9 913 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**103 892 604**	**103 030 982**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-31 196 589	-29 270 453
Årets avskrivningar byggnader	-1 558 876	-1 926 136
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 941 089	-1 531 791
Årets avskrivningar markanläggningar	-547 913	-409 297
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-35 244 467**	**-33 137 678**
Utgående bokfört värde	**68 648 137**	**69 893 304**
Bokförda värden byggnader	43 536 720	44 958 905
Bokförda värden mark	1 547 805	1 547 805
Bokförda värden markanläggningar	23 563 612	23 386 593

Fastighetsbeteckning: Kokaren 4 och Kokaren 5 i Sundsvall

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1967	78 000 000	22 800 000	100 800 000	86 000 000
Lokaler		1 777 000	0	1 777 000	1 862 000
		79 777 000	**22 800 000**	**102 577 000**	**87 862 000**

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden tvättmaskiner	387 595	387 595
Årets investeringar - avfuktare garage	141 375	0
Utgående anskaffningsvärden	528 970	387 595
Ingående avskrivningar	-38 760	-12 920
Årets avskrivningar	-26 311	-25 840
Utgående avskrivningar	-65 071	-38 760
Utgående bokfört värde	**463 899**	**348 836**

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	11 789
	0	**11 789**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	326 060	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	19 588	50 443
Förutbetald HSB	516 822	505 208
Förutbetald fastighetsskötsel	1 823	677
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 740
	864 293	**558 068**

Not 14 Bank

Swedbank	20 340	20 340
SBAB	6 105 052	3 090 656
	6 125 392	**3 110 996**

Not 15 Eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 153 200	12 036 596	10 215 275	-253 063
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-253 063	253 063
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		790 000	-790 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-503 000	503 000	
Årets Resultat				3 376 520
Belopp vid årets utgång	**1 153 200**	**12 323 596**	**9 675 212**	**3 376 520**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,97%	2023-10-25	3 507 914	280 000
Swedbank		4,01%	2021-12-06	1 995 524	160 000
Swedbank		2,94%	2020-02-25	10 000 000	0
Swedbank		2,32%	2022-06-22	2 100 000	200 000
Swedbank		1,41%	2021-06-23	5 000 000	0
Swedbank		1,52%	2020-11-25	4 200 000	200 000
Swedbank		3,45%	2022-06-23	5 731 250	175 000
Swedbank		1,30%	2026-06-17	7 952 075	177 700
Swedbank		2,24%	2024-06-05	3 425 000	700 000
Swedbank		1,98%	2025-03-25	4 850 000	100 000
				48 761 763	**1 992 700**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**32 769 063**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 970 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	38 798 263

Föreningen har två 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	48 374 088	48 374 088
Summa ställda säkerheter	48 374 088	48 374 088

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	777 429	678 242
Avsättning	150 000	150 000
Uttag	-59 531	-50 813
	867 897	**777 429**

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	30 266	0
	30 266	**0**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	16 195	15 775
	16 195	**15 775**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	279 000	325 880
Upplupen Swedbank	3 010	2 381
Upplupen Polycon	5 935	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	352 512	376 396
Upplupen OCAB	0	2 909
Upplupna räntekostnader	151 426	174 039
Upplupen revision	17 500	16 000
Upplupen HSB	9 618	18 843
Upplupen Leos Lekland	0	1 020
Upplupen Beijers	0	2 720
Upplupen Sjölanders måleri	0	9 036
Upplupen Alektum	2 395	404
Upplupen Lås&Maskin	0	1 720
Upplupen Securitas	3 200	0
Upplupen Qpark	0	1 073
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 132 913	1 106 763
	1 957 509	**2 039 184**

Sundsvall 29/5 2020

Anders Edström

Cecilia Frykberg

Lotta Björk

Monica Ring

Petter Melander

Roberth Stormo

Thomas Fanberg

Thomas Öhlander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-01

Lars-Göran Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15).
Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

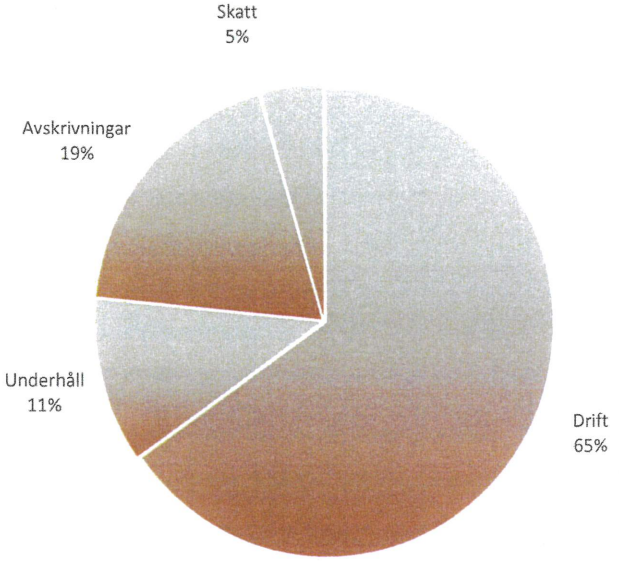
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 1 / 6 2020

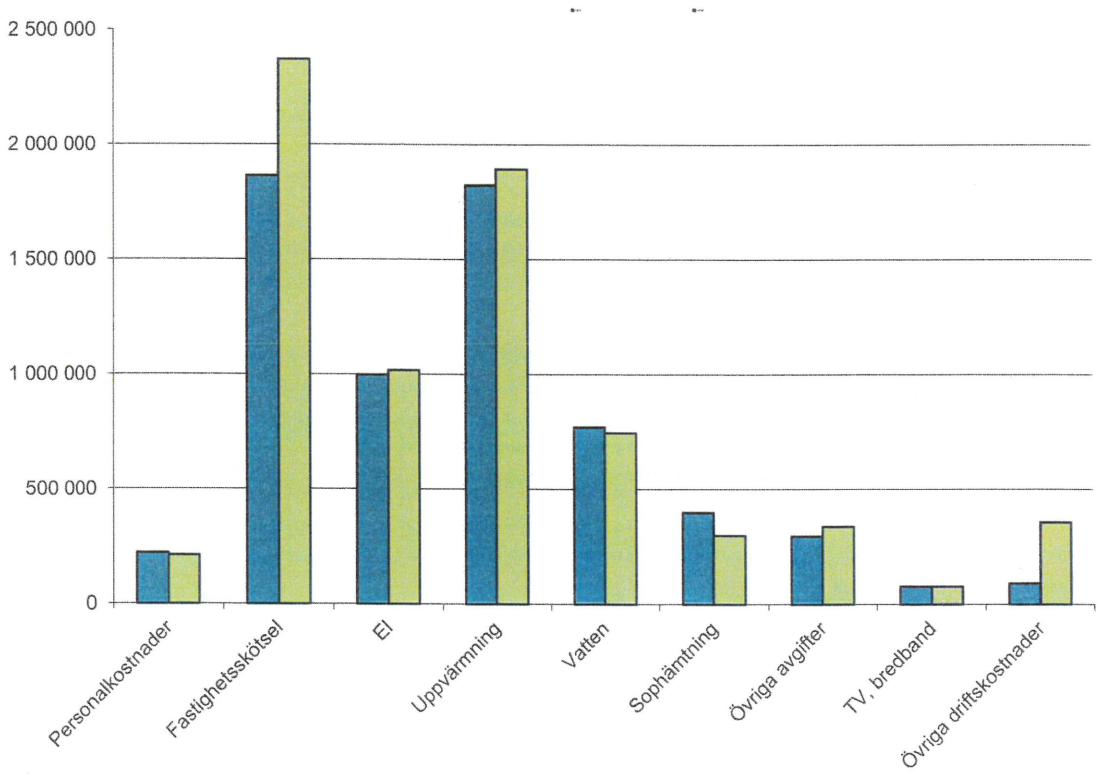
Eeva-Riitta Salminen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Andersson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



STYRELSEN FÖR
HSBs brf Ställaren

Org. nr: 789200-2994

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 **Sparande** 363 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

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

 **Investeringsbehov** 4922 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 investerings-behoven.	

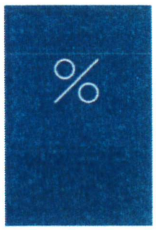
Styrelsens kommentarer

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

 **Skuldsättning** 2947 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm

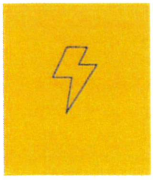
Styrelsens kommentarer

Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningen på en nivå som får anses vara god.

 **Räntekänslighet** 3,4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %

Styrelsens kommentarer

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

 **Energikostnad** 217 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

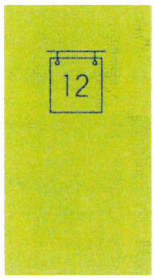
Styrelsens kommentarer

Energikostnaden är något högre än medel, i siffran finns även bostadsrättsinnehavarnas egna förbrukning inräknad.

	**Tomträtt** NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Inga kommentarer nödvändiga.

	**Årsavgift** 871 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

Styrelsen genomför och presenterar i Verksamhetsplanen en prognos om avgiftsutvecklingen de kommande åren utifrån ett antal angivna parametrar.

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.

HSB-Certifiering

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Ställaren i Sundsvall

År 2019-2023

Öppnar dörren för delägarna*!

Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering
I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	1,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Inre målning, byte tvättutrustning,	2 800 000
2020	Belysning, Målning utvändigt	2 900 000
2021	Tamburdörrar, tvättutrustning	1 650 000
2022	Belysning, tvättutrustning	1 400 000
2023	Tvättutrustning, elinstallationer	500 000

Beräknad kostnad för underhåll och investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Takåtgärder	600 000
2020	Markarbeten (asfaltering), Fönster och dörrar	7 200 000
2021	Tak och dörrar	1 050 000
2022	-	0
2023	Fönster och dörrar	2 400 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.

☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
Hyresintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
SBAB	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar
Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättnings-datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.

☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

☒ Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 17/4 - 2019

Bostadsrättsförening HSB:s brf Ställaren

(firmatecknare)

Monica Ring
(firmatecknare)

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.

Till styrelsen för

HSB bostadsrättsförening Ställaren

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:
- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2% -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,5%) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1,1 – 4% i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 16 mars 2018

Pia Andersson
BoRevision AB