



# STYRELSEN FÖR HSB BRF SÄKRINGEN

Org. nr: 789200-2614

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**360**

KR/KVM  
SPARANDE



**5717**

KR/KVM  
INVESTERINGSBEHOV



**1719**

KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



**1,9**

RÄNTEKÄNSLIGHET



**193**

KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



**NEJ**


TOMTRÄTT



**895**


KR/KVM  
ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 360 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 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.

 <b>Investeringsbehov</b> 5717 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 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	--

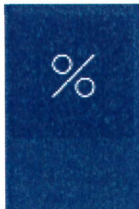
#### Styrelsens kommentarer

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

 <b>Skuldsättning</b> 1719 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningsgraden på en nivå som får anses mycket god.

 <b>Räntekänslighet</b> 1,9 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---	--	---

#### Styrelsens kommentarer

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

 <b>Energikostnad</b> 193 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

Energikostnad är relativt låg, i siffran finns dessutom bostadsrättsinnehavarens egna förbrukning inräknad.



**Tomträtt**  
NEJ

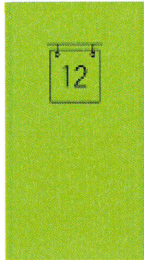
Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

Ja eller nej

**Styrelsens kommentarer**

Inga kommentarer är nödvändiga.



**Årsavgift**  
895 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**

Årsavgiften är normal efter gjorda investeringar.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Säkringen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2614) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Blocket 20 och Blocket 21, byggd år 1978 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 m<sup>2</sup></u>
175	lägenheter (bostadsrätt)	10 952
3	lokaler (hyresrätt)	114
48	garage	
88	bilplatser	

Av lägenheterna finns ett övernattningsrum som kan användas av medlemmarna.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 41 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen genomförde en poströstningsstämma med stöd av Lag (2020:198) för att minska risken för smittspridningen av det virus som orsakar covid-19.

Föreningen hade vid årets slut 176 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Martin Eriksson	ordförande
Viktoria Lindström	ledamot, sekreterare
Bertha Gebril	ledamot
Lars Åke Forsberg	ledamot
Errol Lundberg	ledamot
Peter Nolin	ledamot
Alaa Ourabi Alkhn	ledamot, studieorganisatör
Mona-Lill Larsson	ledamot
Malin Nordqvist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mikael Ekhaga	styrelsesuppleant
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Viktoria Lindström valdes till ordförande på stämman. Hon avsade sig ordförandeposten på egen begäran och vice ordförande trädde då in som tillförordnad ordförande. Viktoria är ledamot och har på konstituerande mötet valts av styrelsen till sekreterare.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mona-Lill Larsson, Errol Lundberg, Lars-Åke Forsberg och Viktoria Lindström samt suppleant Mikael Ekhaga.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Martin Eriksson, Bertha Gebril, Malin Nordqvist och Lars-Åke Forsberg två i förening.

Revisor har varit Lillian Nilsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tariq Sheik Saleh.

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

### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

Pga rådande pandemi har samtliga gemensamma fritidsverksamheter pausats under 2021.

### **Studieverksamhet**

Pga rådande pandemi har inga fysiska informationsträffar skett under 2021.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Individuell Mätning Debitering (IMD)**

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

## 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: 155 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Stamspolning Medborgargatan Stickprovfilmning av stammar Utökat brandlarmsinstallation i gemensamma utrymmen Renovering av gästlägenheten Nya entrédörrar Brand och gasklassade inredörrar på entréplan Byte fönster Grovrengöring i trapphusen efter fönsterbyte (Medborgargatan) Renovering av motionsrummet samt fritidsrum Nya altaner på bottenplan
2018	Byte till säkerhetsdörrar Byte av låssystem Asfaltering Renovering av garage Grovrengöring efter fönsterbyte (Korstavägen) Utemiljö (byte av skadade träd, buskar m.m)
2019	Byte till LED i samtliga trapphus Målning i samtliga entreér och korridor på entréplan Asfaltering Utemiljö (pergola på MG75, buskar på MG79 och KV5)
2020	Nödtelefoner till alla 6st hissar Tvättstugor översyn Översyn fasader (sprickbildningar m.m) Vattenlarm installation i alla lägenheter Översyn Hissar OVK
2021	Asfaltering, lagning av skador Sandbyte båda lekparkerna samt översyn

	Alla 4 st tortumlare utbyta. Pergola byggd (Korstavägen) Översyn av vattenledningar & avloppsstammar Påbörjat strykning av olja på bottenplansaltaner
--	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Tvättstugor, byte av utslitna maskiner Eventuellt hissbyte Taköversyn Byte dräneringspump Byte Styr- och reglerenhet byte luftbehandling Byte Styr- och reglerenhet byte tappvarmvatten Byte Styr- och reglerenhet byte vattenberedare, värme stor fast Badrumsrenovering
2023	Eventuellt hissbyte
2024	Eventuellt hissbyte Balkongrenovering- målning betongfasad, undersidan balkonger m.m Byte balkongräcken Byte takfläktar
2025	Eventuellt hissbyte Byte Cirkulationspump, vatten Byte Värmeväxlare Målning väggar, tak samt golv i tvättstugor
2026	Eventuellt hissbyte

Pga pandemin har den tvååriga garantibesiktningen efter fösterbytet ej kunna genomföras.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 2,5%.

I budget för 2022 ingår 145 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 913 kr/m<sup>2</sup> 2022.

Höjningen av årsavgiften beror på ökade driftkostnader samt framtida underhåll.

## Medlemsinformation

Av föreningens 175 medlemslägenheter har under året 16 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 662	10 451	10 191	9 787	9 348
Rörelseresultat i tkr	2 909	3 036	1 530	867	2 245
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 627	2 732	1 209	483	1 963
Balansomslutning i tkr	42 513	41 047	39 257	38 794	30 831
Soliditet %	49,9	45,3	40,4	37,8	46
Årsavgift/kvm* i kr	895	873	847	820	790
Driftskostnad/kvm i kr	508	451	502	526	468
Räntekostnad/kvm i kr	27	28	30	36	27
Bankskuld/kvm i kr	1 718	1 800	1 888	1 974	1 143

\*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 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 2020 till 2021.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 600	0	5 853 191	8 703 795	2 731 585
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				2 731 585	-2 731 585
Innevarande års avs/dis			75 849	-75 849	
Årets resultat					2 626 830
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 315 600</b>	<b>0</b>	<b>5 929 040</b>	<b>11 359 531</b>	<b>2 626 830</b>



## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:	
Fondbehållning vid årets början:	5 853 191
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	155 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-79 151</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>5 929 040</b>

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	11 359 531
Årets resultat	<u>2 626 830</u>
Summa	13 986 361

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **13 986 361**

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	Not 2 10 662 463	10 451 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3 0	35 107
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>10 662 463</b>	<b>10 486 403</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -5 618 393	-5 014 120
Underhåll enligt plan	Not 5 -79 151	0
Övriga externa kostnader	Not 6 -589 629	-881 398
Personalkostnader och arvoden	Not 7 -185 370	-274 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8 -1 281 148	-1 280 378
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-7 753 692</b>	<b>-7 450 892</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 908 771</b>	<b>3 035 511</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 625	10 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	-298 386	-313 832
Övriga finansiella poster	Not 9 -180	-180
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-281 941</b>	<b>-303 926</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2 626 830</b>	<b>2 731 585</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	31 732 145	33 012 523
Inventarier och installationer	Not 11	137 916	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	40 609	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 910 670</b>	<b>33 012 523</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**31 910 670**      **33 012 523**

**Omsättningstillgångar**

Lägenhet nr 121		40 000	40 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 425	5 109
Avräkningskonto HSB		3 124 008	2 666 423
Övriga fordringar	Not 13	114 628	76 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	709 820	651 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 951 881</b>	<b>3 400 007</b>

Bank	Not 15	6 610 163	4 594 309
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 610 163</b>	<b>4 594 309</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**10 602 044**      **8 034 316**

**Summa tillgångar**

**42 512 713**      **41 046 839**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	1 315 600	1 315 600
Fond för yttre underhåll	5 929 040	5 853 191
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 244 640</b>	<b>7 168 791</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 359 531	8 703 795
Årets resultat	2 626 830	2 731 585
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>13 986 361</b>	<b>11 435 380</b>

### Summa eget kapital

Not 16 **21 231 001** **18 604 170**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17 17 860 379	9 955 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 860 379</b>	<b>9 955 148</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 157 269	10 039 692
Medlemmarnas inre fond	Not 18 615 484	576 905
Leverantörsskulder	410 819	593 413
Aktuell skatteskuld	Not 19 210	210
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 12 646	8 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 224 905	1 268 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 421 334</b>	<b>12 487 520</b>

### Summa skulder

**21 281 713** **22 442 668**

### Summa eget kapital och skulder

**42 512 713** **41 046 839**

## 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).

### 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 2,2% av anskaffningsvärdet.

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

### 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 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 505 910 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 806 112	9 566 616
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-224
	Hysesintäkt lokaler	53 900	54 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	480 675	472 797
	Hysesintäkt övrigt	77 160	87 710
	Årsavgift el	267 224	255 497
	Avsatt till inre fond	-100 000	-100 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	19 598	34 457
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	33 781	25 738
	Övriga fakturerade kostnader	0	2 135
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	24 013	52 570
		<b>10 662 463</b>	<b>10 451 296</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	0	35 107
		<b>0</b>	<b>35 107</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-905 764	-738 451
	El	-543 565	-563 470
	Uppvärmning	-1 074 273	-991 682
	Vatten	-516 444	-496 351
	Renhållning	-638 190	-534 568
	Bevakningskostnader	-44 806	-26 045
	TV, bredband, iptelefoni	-330 547	-62 918
	Obligatoriska besiktningar	-70 324	-104 078
	Serviceavtal	-71 337	-74 081
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 185	-40 684
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-857 729	-728 974
	Försäkringar	-302 619	-285 907
	Fastighetsskatt	-237 150	-237 150
	Övriga driftskostnader	-23 460	-129 760
		<b>-5 618 393</b>	<b>-5 014 120</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll mark och utemiljö	-65 067	0
	Underhåll övrigt	-14 084	0
		<b>-79 151</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-23 250	-23 000
	Förvaltningskostnader	-433 222	-396 358
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 100	-25 241
	Föreningsverksamhet	0	-4 169
	Kontorsutrustning och -material	0	-8 714
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 779	-292 051
	Konsulter	-17 407	-69 263
	Förbrukningsinventarier	-9 371	-6 103
	Medlemsavgifter HSB	-56 500	-56 500
		<b>-589 629</b>	<b>-881 398</b>



HSB - Högskolebyråerna

## HSBs brf Säkringen i Sundsvall

Org nr 789200-2614

<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-143 900	-212 540
Revisionsarvode	5 000	-4 500
Sociala avgifter	-46 470	-57 957
	<u>-185 370</u>	<u>-274 997</u>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-1 002 794	-1 002 794
Markanläggningar	-277 583	-277 583
Inventarier	-770	0
Summa avskrivningar	<u>-1 281 148</u>	<u>-1 280 378</u>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Swedbank aviavgift	-180	-180
	<u>-180</u>	<u>-180</u>

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 194 761	46 194 761			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 313 470	1 313 470			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 042 278	6 042 278			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 550 509</b>	<b>53 550 509</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
	Ingående avskrivningar byggnader	-19 225 017	-18 222 222			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 002 794	-1 002 794			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 312 970	-1 035 386			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-277 583	-277 583			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 818 364</b>	<b>-20 537 986</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>31 732 145</b>	<b>33 012 523</b>			
	Bokförda värden byggnader	25 966 950	26 969 744			
	Bokförda värden mark	1 313 470	1 313 470			
	Bokförda värden markanläggningar	4 451 725	4 729 308			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	BLOCKET 20 och BLOCKET 21				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1978	58 000 000	15 000 000	73 000 000	73 000 000
	Lokaler		942 000	873 000	1 815 000	1 815 000
			<b>58 942 000</b>	<b>15 873 000</b>	<b>74 815 000</b>	<b>74 815 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17						
<b>Not 11</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden		40 788		40 788	
	Årets investeringar		138 686		0	
	Utgående anskaffningsvärden		179 474		40 788	
	Ingående avskrivningar		-40 788		-40 788	
	Årets avskrivningar		-770		0	
	Utgående avskrivningar		-41 558		-40 788	
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>137 916</b>		<b>0</b>	
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.						
<b>Not 12</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		0		0	
	Årets investering, stambyte		40 609		0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar		40 609		0	
<b>Not 13</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattekonto		98 048		67 148	
	Övriga fordringar		16 580		9 572	
			<b>114 628</b>		<b>76 720</b>	
<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring		332 497		302 619	
	Förutbetald kabel-TV och bredband		85 687		84 055	
	Förutbetald HSB		266 174		232 733	
	Förutbetald fastighetsskötsel		12 337		0	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 125		32 348	
			<b>709 820</b>		<b>651 755</b>	





Not 15 Bank	
SBAB	
	6 610 163
	4 594 309
	<u>6 610 163</u>
	<u>4 594 309</u>

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 600	0	5 853 191	8 703 795	2 731 585
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 731 585	-2 731 585
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			155 000	-155 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-79 151	79 151	
Årets Resultat					2 626 830
Belopp vid årets utgång	1 315 600	0	5 929 040	11 359 531	2 626 830

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,18%	2025-10-24	3 664 937	200 000
Swedbank		1,70%	2022-04-25	250 077	70 000
Swedbank		1,75%	2024-08-23	3 107 551	200 000
Swedbank		1,22%	2026-08-25	770 000	175 000
Swedbank		2,05%	2023-01-25	1 805 000	20 000
Swedbank		1,19%	2023-10-25	357 583	62 192
Swedbank		1,45%	2026-12-22	9 062 500	250 000
				<u>19 017 648</u>	<u>977 192</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 860 379
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 908 768
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 131 688
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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	26 392 900	26 392 900
varav i eget förvar	2 030 000	203 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>28 422 900</u>	<u>26 595 900</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	576 905	532 208
Avsättning	100 000	100 000
Uttag	-61 421	-55 303
	<u>615 484</u>	<u>576 905</u>

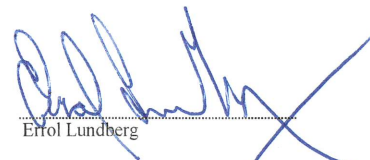
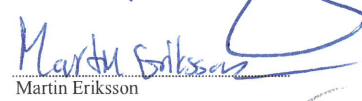
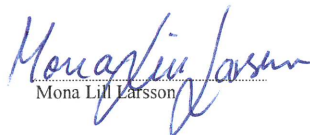
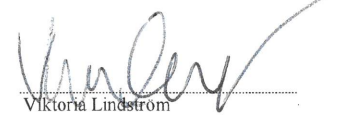
Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	210	210
	<u>210</u>	<u>210</u>

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**



Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	12 646	8 775
	<u>12 646</u>	<u>8 775</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	0	9 000
Upplupen Braviida	0	16 375
Upplupna HSB	3 110	34 968
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	281 796	213 119
Upplupna räntekostnader	39 764	41 606
Upplupen revision	22 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	877 334	853 448
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	901	79 384
	<u>1 224 905</u>	<u>1 268 525</u>

Sundsvall 7/4 2022  
Alaa Ourabi Alkhn  
Bertha Gebriel  
Errol Lundberg  
Lars-Åke Forsberg  
Malin Nordqvist  
Martin Eriksson  
Mona Lil Larsson  
Peter Nolin  
Viktoria Lindström

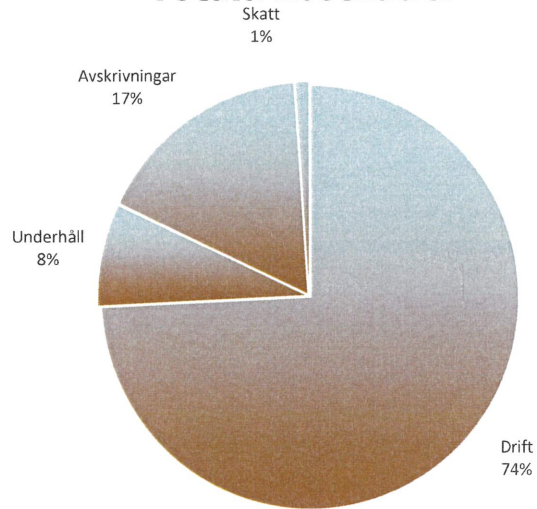
Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-25

  
Lilian Nilsson  
Revisor vald av föreningsstämman  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbundet

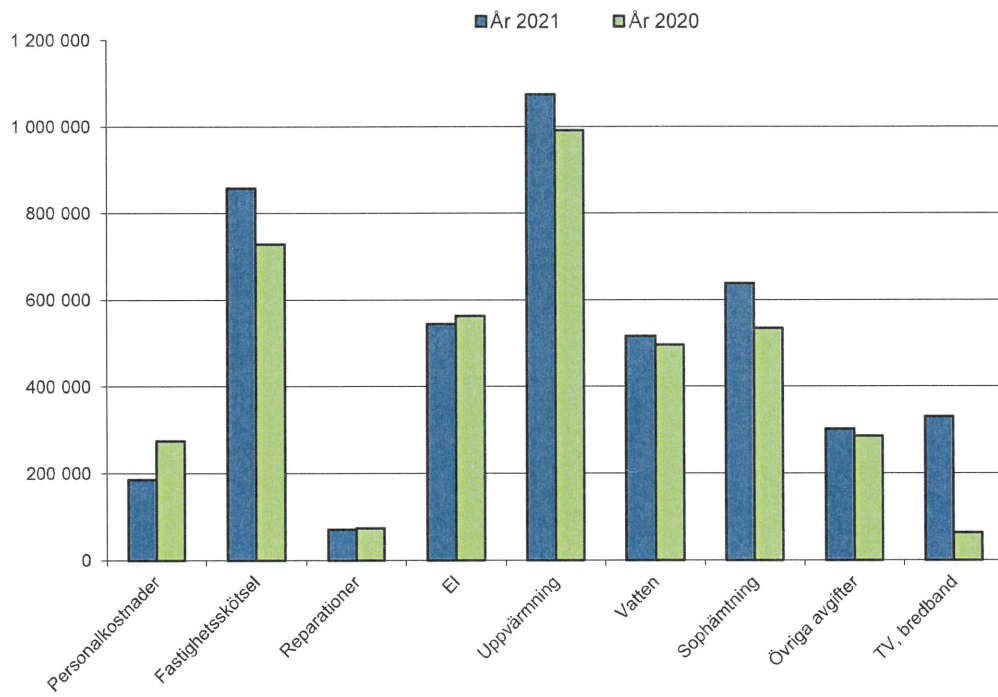


Org Nr:

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s brf Säkringen i Sundsvall, org.nr. 789200-2614

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Säkringen i Sundsvall för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1–15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomblick 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 revisorssed 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 revisorssed 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 innehålllet 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:s brf Säkringen i Sundsvall för räkenskapsåret 2021 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsen inte har kallat till extra stämma för val av nya ordförande när den stämvalde ordförande lämnade sin post, vilket är strid med föreningens stadgar.

Sundsvall den 25/4 2022

  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Lillian Nilsson  
Av föreningen vald revisor