

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Säkringen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2614) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheter på 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 Protector och från 2020 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
175	lägenheter (bostadsrätt)	10 952
3	lägenheter (hyresrätt)	155
48	garage	
90	bilplatser	

V  
m  
L&K  
il

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. På stämman deltog 32 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Corina Dahlqvist	ordförande
Lars-Erik Källström	vice ordförande
Marie Gustafsson	sekreterare
Inger Libell	studieorganisatör
Peter Nolin	informatör och webbredaktör
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Erik Källström, Peter Nolin och Corina Dahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Corina Dahlqvist, Lars-Erik Källström, Marie Gustafsson och Malin Eklöf två i förening.

Revisor har varit Johannes Bergius med Lillian Nilsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit vakant.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

En bussresa till Hälsingland med övriga föreningar i Korsta.

En båttur med Medvind, mat, dryck och trubadur med övriga föreningar i Korsta.

Även i år har vi bjudit alla barn i Korstaområdet in till en dag på Leo's lekland.

Studieverksamhet

Flera i styrelsen har deltagit vid utbildningar och informationsträffar på HSB Södra Norrland under året.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 463 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-13.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering av föreningslokal samt installation hörslina Byte av armaturer vid parkeringarna

2016	Stamspolning Korstavägen Stickprovfilmning av stammar Installation av automatiska dörröppnare
2017	Stamspolning Medborgargatan Stickprovfilmning av stammar Utökad brandlarmsinstallation i gemensamma utrymmen Renovering av gästlägenheten Nya entrédörrar Brand och gasklassade innerdörrar på entréplan Byte fönster Grovrengöring i trapphusen efter fönsterbyte (medborgargatan) Renovering av motionsrummet samt fritidsrum
2018	Byte till säkerhetsdörrar Byte av låssystem Asfaltering Renovering av garage Grovrengöring efter fönsterbyte (korstavägen) Utemiljö (byte av skadade träd, buskar mm)
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)

*R  
on  
X  
u*

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Lekplatser (utrustning m.m) Styr- reglerenhet, byte luftbehandling Eventuell hissbyte Nödtelefoner till alla 6st hissar Tvättstugor översyn Översyn fasader (sprickbildningar m.m)
2021	Eventuella byten av takfläktar (10st) Byte av termostatventiler Eventuell hissbyte Tvättstugor översyn
2022	Taköversyn Byte dräneringspump

*R*

	Eventuell hissbyte Byte Styr- och reglerenhet vattenberedare värme samt tappvarmvatten
2023	Balkongrenovering - målning betongfasad, undersida balkonger m.m Eventuell hissbyte
2024	Eventuell hissbyte Byte Styr- och reglerenhet byte luftbehandling

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 3,2%.

I budget för 2020 ingår 883 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3,1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 873 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning är ökade driftkostnader, framtida underhåll samt avsättning för inre underhåll.

### Medlemsinformation

Av föreningens 175 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 202 Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

*m  
on  
Lena  
il*

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	10 191	9 787	9 348	9 095	8 960
Rörelseresultat i tkr	1 530	867	2 245	2 054	2 385
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 209	483	1 963	1 758	1 966
Balansomslutning i tkr	39 257	38 794	30 831	27 500	26 333
Soliditet %	40,4	37,8	46,0	44,4	39,7
Årsavgift/kvm* i kr	847	820	790	767	753
Driftkostnad/kvm i kr	502	526	468	488	454
Räntekostnad/kvm i kr	30	36	27	29	39
Bankskuld/kvm i kr	1 888	1 974	1 143	1 209	1 276

\*Årsavgiften består utav 9 277 884 kronor genom den totala bostadsrättsytan.



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

## Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 600	5 471 527	7 393 317	483 459
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	483 459	-483 459
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		463 000	-463 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-505 336	505 336	
Årets resultat				1 208 683
Belopp vid årets utgång	1 315 600	5 429 191	7 919 112	1 208 683

✓  
en  
LEK  
ib

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 471 527
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	463 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-505 336
Fondbehållning vid årets slut:	5 429 191

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 919 112
Årets resultat	1 208 683
Summa	9 127 795

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **9 127 795**

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	10 190 580	9 790 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 190 580</b>	<b>9 790 469</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-5 572 492	-5 845 070
Övriga externa kostnader	Not 4	-986 501	-911 063
Underhåll enligt plan	Not 5	-505 336	-994 280
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-307 318	-124 637
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 192 306	-925 721
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-97 007	-122 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 660 960</b>	<b>-8 923 007</b>

**Rörelseresultat****1 529 620****867 462****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 179	16 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 981	-400 446
Övriga finansiella poster	Not 9	-135	-450
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 937</b>	<b>-384 003</b>

**Årets resultat****1 208 683****483 459**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

34 292 901

31 748 793

Pågående nyanläggningar

Not 11

0

2 655 241

*Summa materiella anläggningstillgångar*

34 292 901

34 404 034

**Summa anläggningstillgångar****34 292 901****34 404 034****Omsättningstillgångar**

Bostadsrätt i lager

40 000

40 000

*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

2 168

15 917

Kundfordringar

4 703

0

Avräkningskonto HSB

1 688 373

989 405

Aktuell skattefordran

Not 12

0

41 330

Övriga kortfristiga fordringar

83 736

170 866

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

559 345

556 407

*Summa kortfristiga fordringar*

2 338 325

1 773 925

Bank

Not 14

2 585 356

2 576 508

*Summa kassa och bank*

2 585 356

2 576 508

**Summa omsättningstillgångar****4 963 681****4 390 432****Summa tillgångar****39 256 582****38 794 467**

V  
cu  
LEK  
in

Bm

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 315 600	1 315 600
Fond för yttre underhåll		5 429 191	5 471 527
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 744 791</b>	<b>6 787 127</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		7 919 112	7 393 317
Årets resultat		1 208 683	483 459
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 127 795</b>	<b>7 876 776</b>

**Summa eget kapital**Not 15 **15 872 586** **14 663 903****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 630 065	16 425 128
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 630 065</b>	<b>16 425 128</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 341 967	5 499 096
Medlemmarnas inre fond	Not 17	532 208	478 622
Leverantörsskulder		981 688	531 062
Aktuell skatteskuld	Not 18	210	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	9 025	9 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	888 833	1 187 381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 753 931</b>	<b>7 705 436</b>

**Summa skulder****23 383 996** **24 130 564****Summa eget kapital och skulder****39 256 582** **38 794 467**

W  
on  
Lok  
il





Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 208 683	483 459
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 289 313	1 047 956
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 497 996</u>	<u>1 531 415</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	134 569	-70 913
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	205 624	-1 752 003
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 838 188</u>	<u>-291 501</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 178 178	-7 564 044
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-1 178 178</u>	<u>-7 564 044</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-952 192	9 232 106
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-952 192</u>	<u>9 232 106</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>707 818</b>	<b>1 376 561</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 565 912</b>	<b>2 189 351</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 273 730</b>	<b>3 565 912</b>

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 Driftkostnader 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 2,1% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

### Inkomstskatt

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

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

V  
om  
LB  
il



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 277 884	8 989 764
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-1 023	0
	Hysesintäkt lokaler	51 600	3 880
	Hysesintäkt garage och bilplatser	480 550	440 500
	Hysesintäkt övrigt	78 710	103 050
	Hysesrabatter	-4	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	310 257	308 857
	Avsatt till inre fond	-100 000	-100 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 170	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 829	34 917
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	53 608	9 501
		<b>10 190 580</b>	<b>9 790 469</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-719 840	-972 481
	El	-589 829	-646 580
	Uppvärmning	-1 149 397	-1 072 163
	Vatten	-467 277	-575 740
	Renhållning	-365 539	-146 067
	Bevakningskostnader	-20 827	-7 590
	TV, bredband, iptelefoni	-62 890	-62 835
	Serviceavtal	-98 103	-98 050
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 341	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 541 188	-1 628 015
	Försäkringar	-182 240	-183 257
	Fastighetsskatt	-237 150	-195 610
	Övriga driftskostnader	-132 872	-256 682
		<b>-5 572 492</b>	<b>-5 845 070</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-19 450	-14 588
	Förvaltningskostnader	-428 026	-358 811
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 921	-29 525
	Föreningsverksamhet	-24 697	-24 994
	Kontorsutrustning och -material	-1 790	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-279 472	-283 307
	Konsulter	-132 722	-132 948
	Förbrukningsinventarier	-6 923	-7 012
	Medlemsavgifter HSB	-56 500	-56 500
	Kundförluster m m	0	-3 378
		<b>-986 501</b>	<b>-911 063</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	-505 336	-994 280
		<b>-505 336</b>	<b>-994 280</b>

*Van  
Lok  
in*



<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-237 880	-90 104
Löner för anställda	0	-2 570
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-64 938	-27 213
Utbildning	0	-250
	<u>-307 318</u>	<u>-124 637</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-976 290	-779 328
Markanläggningar	-216 015	-146 392
	<u>-1 192 306</u>	<u>-925 721</u>
<b>Not 8 Övrig rörelsekostnader</b>		
Restvärdesavskrivning	-97 007	-122 236
	<u>-97 007</u>	<u>-122 236</u>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Speciellt vad det är	-135	-450
	<u>-135</u>	<u>-450</u>

V  
an  
LTK  
Su

Am



**Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 680 900	33 903 189
Årets investering (fönsterbyte)	0	2 136 302
Årets investering - Belysning trapphus(fönsterbyte omf från pågående anläggning)	397 651	7 759 749
Årets investering - (lägenhetsdörrar)	0	2 766 251
Årets investering - passersystem	116 210	0
Utrangering	0	-884 591
Ingående anskaffningsvärde mark	1 313 470	1 313 470
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 915 438	2 915 438
Årets investering Asfaltering	1 749 854	0
Årets investering Garagerenovering	550 000	0
Årets investering Utemiljö	1 019 704	0
Utrangering	-192 718	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 550 509</b>	<b>49 909 808</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-17 245 932	-17 392 324
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	931 726
Årets avskrivningar byggnader	-976 290	-785 335
Ingående avskrivningar markanläggningar	-915 083	-768 692
Årets försäljning, utrangering markanläggning	95 712	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-216 015	-146 392
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 257 608</b>	<b>-18 161 015</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>34 292 901</b>	<b>31 748 793</b>
Bokförda värden byggnader	27 972 539	28 434 968
Bokförda värden mark	1 313 470	1 313 470
Bokförda värden markanläggningar	5 006 892	2 000 355

**Fastighetsbeteckning:** Blocket 20 och Blocket 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	58 000 000	15 000 000	73 000 000	61 200 000
Lokaler		942 000	873 000	1 815 000	1 201 000
		<b>58 942 000</b>	<b>15 873 000</b>	<b>74 815 000</b>	<b>62 401 000</b>

*W  
on  
u*

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 655 241	7 753 499
Årets investering - passersystem	0	116 210
Årets investering - utemiljö	0	1 849 856
Årets investering- garagen	0	689 175
Omklassificering till passersystem	-116 210	
Omklassificering till asfaltering	-1 375 152	0
Omklassificering till utemiljö	-474 704	0
Omklassificering till garagerenovering	-550 000	0
Omklassificering till underhållskostnad	-139 175	0
Omklassificering till byggnad och mark	0	-7 753 499
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>2 655 241</b>

**Not 12 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran	0	41 330
	<b>0</b>	<b>41 330</b>

*h*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 789200-2614

HSBs brf Säkringen i Sundsvall

Org nr 789200-2614

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	236 032	189 688
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	2 910	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	85 280	85 945
Förutbetalad HSB	230 889	276 743
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	4 031
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 234	0
	<b>559 345</b>	<b>556 407</b>

Not 14 Bank		
SBAB	2 585 356	2 576 508
	<b>2 585 356</b>	<b>2 576 508</b>

Not 15 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 600	5 471 527	7 393 317	483 459
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	483 459	-483 459
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		463 000	-463 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-505 336	505 336	
Årets Resultat				1 208 683
Belopp vid årets utgång	<b>1 315 600</b>	<b>5 429 191</b>	<b>7 919 112</b>	<b>1 208 683</b>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,18%	2025-10-24	4 064 937	200 000
Swedbank		1,70%	2022-04-25	390 077	70 000
Swedbank		1,75%	2024-08-23	3 507 551	200 000
Swedbank		1,04%	2020-08-25	1 120 000	175 000
Swedbank		2,05%	2023-01-25	1 845 000	20 000
Swedbank		1,51%	2020-01-28	481 967	62 192
Swedbank		1,53%	2021-12-22	9 562 500	250 000
				<b>20 972 032</b>	<b>977 192</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>18 630 065</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 908 768
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 086 072

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	28 422 900	28 422 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 422 900</b>	<b>28 422 900</b>

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	478 622	419 319
Avsättning	100 000	100 000
Uttag	-46 415	-40 697
	<b>532 208</b>	<b>478 622</b>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	210	0
	<b>210</b>	<b>0</b>



**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**


Övriga kortfristiga skulder	9 025	9 275
	<u>9 025</u>	<u>9 275</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden (rev 2018+2019)	11 500	5 900
Upplupen Secor	0	138 313
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 000	209 470
Upplupna räntekostnader	42 968	45 946
Upplupen revision	17 000	14 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	8 690
Upplupen kostn HSB	0	40 573
Förutbetalda årsavgifter och hyror	767 365	723 989
	<u>888 833</u>	<u>1 187 381</u>

Sundsvall 20 / 5 2020

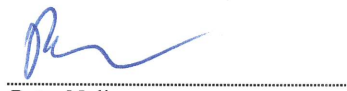
  
Corina Dahlqvist

  
Inger Libell


  
Lars-Erik Källström


  
Malin Eklöf

  
Marie Gustafsson

  
Peter Nolin

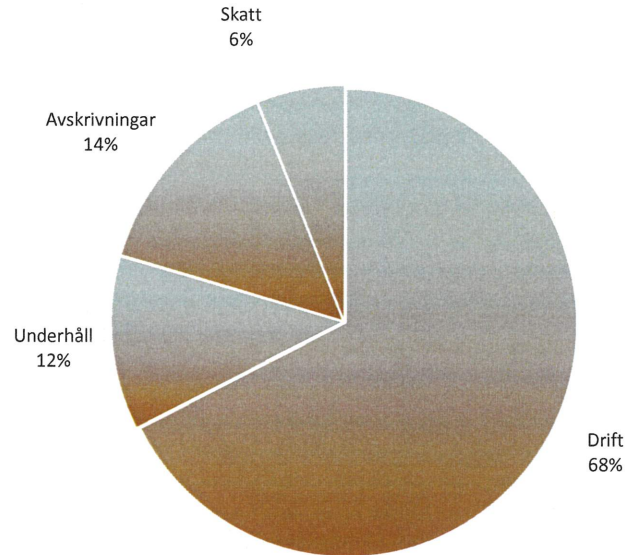
Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20

  
Johannes Bergius  
Revisor vald av föreningsstämman

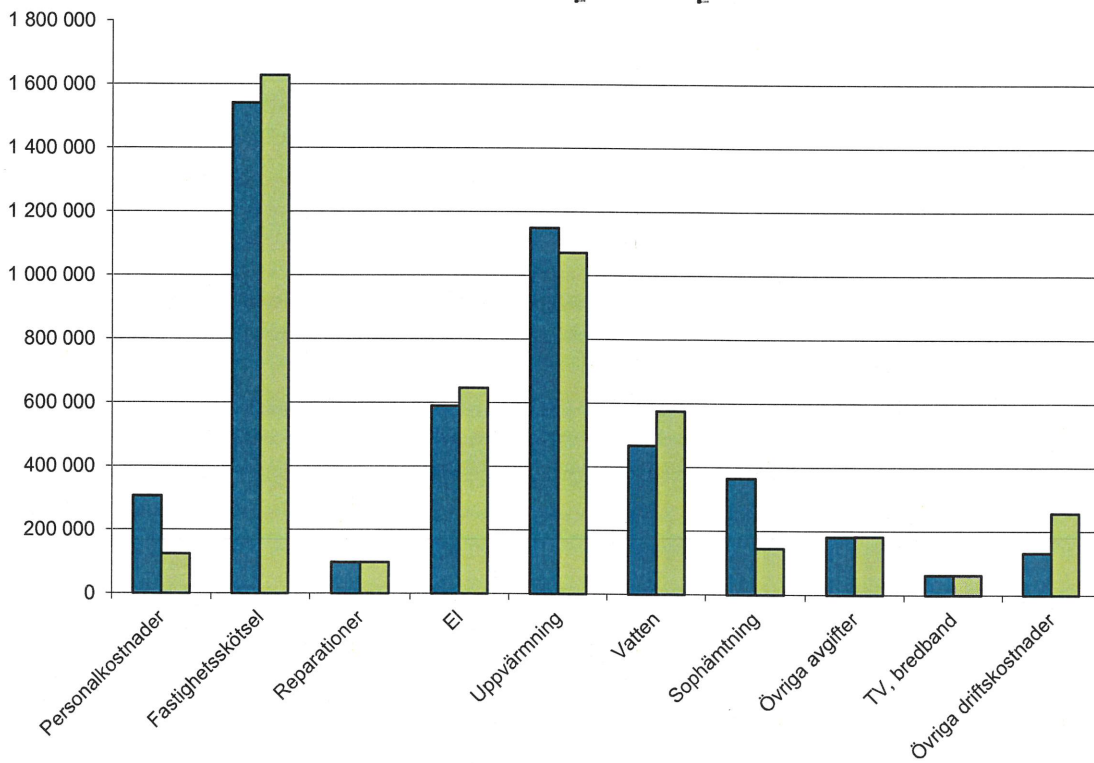
  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



DEK  
2000  
i



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Säkringen i Sundsvall, org.nr. 789200-2614

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Säkringen i Sundsvall för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

*Handwritten notes:*  
m  
2 Ek  
il

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 Säkringen i Sundsvall för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 20/5 2020

  
Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Johannes Bergius

Av föreningen vald revisor

an  
m  
L Bk  
il