



STYRELSEN FÖR HSBs brf Freja I Sundsvall

Org. nr: 789200-2960

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 272 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

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 6918 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 3970 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

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 5,3 %	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

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 118 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



Tomträtt
NEJ

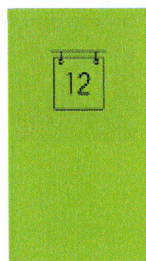
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
756 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening FREJA med säte i SUNDSVALL (org.nr 789200-2960) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten TOR, byggd år 1963-1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Gruppforsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
67	lägenheter (bostadsrätt)	4 624
14	Garage	
32	Bilplatser med motorvärmare	
10	Bilplatser utan motorvärmare	
5	Gästparkeringar genom Drakstadens parkering AB	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17 med poströstning på grund av Covid-19 pandemin. På stämman poströstade 26 medlemmar.

Stämman behandlade stadgeenliga frågor med val av förtroendeval exl. Valberedning, Årsredovisningen för 2020, ansvarsfrihet, arvoden, mm.

Extrastämma hölls 2021-10-14. På stämman deltog 42 st, varav 29 röstberättigade.

Ärendet på extrastämman var motioner från år 2020 samt val av valberedning och info om ventilations- och solpanellsprojektet.

Stämman beslutade att alla 5 motionerna skulle bearbetas i enighet med styrelsens förslag. Information om nytt frånluftsprojekt med mekaniskt system och återvinning av värme vilket medför nya typer av spisfläktar samt installation av solpaneler.

Föreningen hade vid årets slut 68 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Inge Widén	ordförande	
Kristin Aspholm	vice ordförande	t o m. 2021-09-06
Riitta Nilsson	sekreterare	
Ingrid Engström	ledamot / Brandskyddsansvarig	
Anna Vestala	ledamot / Miljöansvarig	
Ove Lundberg	ledamot / Studieorganisatör	
Lina Wibron	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland	
Mattias Thörnqvist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland	t o m. 2021-10-30

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Lundberg, Riitta Nilsson, Ingrid Engström samt en vakans efter Kristin Aspholm

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inge Widén, Kristin Aspholm, Ingrid Engström samt Lina Wibron två i förening.

Revisor har varit Thomas Almqvist med Lars Lindström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Leif Söderström och Jennie Laurin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidsaktiviteter och andra träffar har det varit sparsamt med under coronapandemin. Entreprenörer har varit och informerat medlemmarna på extrastämman 14/10 om det ventilationsprojek då vi byter från självdrag till mekanisk frånluft med värme-återvinning samt solpaneler som ska hjälpa till med att hålla elkostnaderna nere. Vi har haft öppet hus 2 kvällar för påseende och beställning av godkända spisfläktar Vi hade ett uppskattat adventskaffe med glögg för medlemmarna den 15/12

Studieverksamhet

Delar av styrelsen har deltagit i olika seminarier och temamöten som HSB Södra Norrland anordnat digitalt eftersom fysiska möten kunde innebära smittorisk. I övrigt har vi inte puffat på med studier för medlemmar i år heller eftersom vi ska vara restriktiva med att vara i större grupper även i år. Styrelsen kommer att bli mer aktiv med att erbjuda studier till medlemmarna då coronapandemin har lämnat oss.

Medlemsinformation

Skriftlig info om: HSB brf. Freja, har överlämnats till nya medlemmar.
Skriftlig info om: Ett flertal informationsblad om bl.a. ventilationsprojektet samt öppet hus dagar för info om detsamma. Pandemin Covid-19 / Budget- och årsavgifts-information för år 2022. / Digital köhantering för bilparkering / Källsortering
Kontinuerligt reviderat samt infort nyheter i brf. Frejas hemsida:
<http://www.hsb.se/sodra-norrland/freja>



Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelsen har lagt ner ca. 780 timmar under året på HSB Södra Norrlands brf. Freja. Styrelsen har tagit fram en ny Bilparkeringspolicy samt Klimathandbok för brf. Freja. Styrelsen vill också att fler av bostadsrättens medlemmar engagerar sig och känner delaktighet i fastighetens göromål såsom vårstädning, sköter källsortering, skriver motioner samt deltar i föreningsstämmorna. Viktigt är att medlemmarna känner att de är delägare i fastigheten och tar sitt ansvar.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD) gällande Elförbrukning

Föreningen har i dagsläget IMD-el och redovisar in underlag för mervärdesskatt 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: 119 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-06-09.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Tak underhåll tidigare läggs i Underhållsplan från år 2024 till 2021 med Byte av Stuprör och hängrännor samt ny takpapp och plåtarbeten Energiåtgärder efter energikartläggningen: Mekanisk frånluftsanläggning med värmeåtervinning, som påverkar halten av radongaser i lägenheterna positivt.
2020	Obligatoriska ventilationskontroll (OVK) Radonmätning . Åtgärder utifrån konsultarbetad handlingsplan år 2021 Energiinventering av fastigheten Målning trapphusen A -- H Byte av ett kylaggregat i matkällaren Byte av 2 st. cirkulationspumpar. (Värme.)

2019	Nyplantering av växter runt fastigheten Radonmätning och kartläggning för åtgärder Byte till energisåla belysningar och med rörelsedetektorer i trapphus och suterrängvåning samt tvättstugorna.
2018	Byte av fönster på norra sidan av fastigheten Renovering av 1 st. garagegavel Uppsättning av ny lekparksutrustning Renovering av en cirkulationspump (Värme) Byte av ett torkskåp tvättstuga 1 Byte av energisålare belysning i Drift- och fd pannrummet
2017	12 st. balkongtak har byggts om pga. vattenläckage. Uppförande av konstverk på källsorteringens stödmur. Rustat upp parkeringarna med duk och nytt bärlager samt förstärkt slänten på övre parkeringen. Uppförande av nytt staket vid övre och nedre parkeringarna. Byte av en tvättmaskin samt torkskåp i tvättstuga 2. Målning av husgrundsockeln. Borttagning av klotter på fastigheten. Inköp av ny lekutrustning till lekparken Ommålning av drift- och fd. pannrummet

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Uppsättning av solpaneler (Investering) för att kompensera höjd förbrukning av el till ventilationssystemet. Byte av spisfläktar i vissa lägenheter Byte av 2 st tvättmaskiner i tvättstuga 1 Byte av 2 st. torktumlare i Tvättstuga 1 & 2
2023	Restaurering av Hobbyrummets golv, väggar & tak Relining av avloopshuvudledningen i Souterängvåningen Målning och golvvytskiptsbyte hela Souterängvåningen samt Tvättstugorna och mangelrum Marmorrockard Ytskikt 25% byte
2024	Omläggning av grusparkeringarna (1 375 m ²) Byte av termostatventiler 192 st. Renovering Cirkulationspump Värme
2025	Asfaltering Norra sidan av fastigheten inkl. vändplan (980m ²) samt justering av dagvattenbrunnars trummor/ledningar Byte av akustikplattor i Sutterängvåningen

Föreningen har påbörjat med större investering avseende byte av självdragsfrånluftssystem till mekanisk frånluftssystem med återvinning av värme samt solpaneler för att kompensera högre elförbrukning samt byte av spisfläktar och detta beräknas vara klar våren 2022 och uppgå till en kostnad på ca 6 500 tkr. exkl. moms

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 4%.

I budget för 2022 ingår 106 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 767 kr/m² 2022.

Motivering till avgiftshöjning: Vi har endast tagit höjd för driftkostnadshöjningar för 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.

Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 983	3 842	3 844	3 799	3 712
Rörelseresultat i tkr	775	508	565	596	504
Resultat efter finansiella poster i tkr	471	190	226	238	123
Balansomslutning i tkr	27 127	17 936			
Soliditet %	26	36	35	33	34
Årsavgift/kvm* i kr	756	727	727	719	705
Driftskostnad/kvm i kr	423	417	420	415	415
Räntekostnad/kvm i kr	66	70	74	78	84
Bankskuld/kvm i kr	3 970	2 281	2 390	2 498	2 288

*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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.



Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	283 940	0	4 507 951	1 473 152	190 089
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	190 089	-190 089
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			119 000	-119 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					470 652
Belopp vid årets utgång	283 940	0	4 626 951	1 544 241	470 652

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 507 951
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	119 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 626 951

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 544 241
Årets resultat	<u>470 652</u>
Summa	2 014 893

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 014 893**

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



**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

3 982 989

3 842 185

Summa rörelseintäkter**3 982 989****3 842 185****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-1 955 307

-1 928 500

Underhåll enligt plan

Not 4

0

-294 625

Övriga externa kostnader

Not 5

-318 518

-375 680

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-149 469

-148 369

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-593 513

-586 702

Övriga rörelsekostnader

Not 8

-191 408

0

Summa rörelsekostnader**-3 208 215****-3 333 876****Rörelseresultat****774 774****508 309****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

3 208

3 407

Räntekostnader och liknande resultatposter

-307 030

-321 627

Övriga finansiella poster

Not 9

-300

0

Summa finansiella poster**-304 122****-318 220****Årets resultat****470 652****190 089***u*

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 670 386	15 187 715
Inventarier och installationer	Not 11	0	7 591
Pågående nyanläggningar	Not 12	4 865 110	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 535 496</u>	<u>15 195 307</u>

Summa anläggningstillgångar

21 535 496 15 195 307

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		46	-4 773
Avräkningskonto HSB		4 238 451	1 331 328
Övriga fordringar	Not 13	45 763	120 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	258 291	248 418
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 542 551</u>	<u>1 695 608</u>

Bank

Not 15	<u>1 048 688</u>	<u>1 045 551</u>
	1 048 688	1 045 551

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 591 239 2 741 160

Summa tillgångar

27 126 734 17 936 466

u

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	283 940	283 940
Fond för yttre underhåll	4 626 951	4 507 951
Summa bundet eget kapital	4 910 891	4 791 891

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 544 241	1 473 152
Årets resultat	470 652	190 089
Summa fritt eget kapital	2 014 893	1 663 241

Summa eget kapital

Not 16 **6 925 784** **6 455 132**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 480 567	4 458 527
Summa långfristiga skulder		17 480 567	4 458 527

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		878 000	6 089 186
Medlemmarnas inre fond	Not 18	77 580	81 284
Leverantörsskulder		1 299 632	327 699
Aktuell skatteskuld	Not 19	6 987	10 610
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	18 956	79 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	439 229	434 267
Summa kortfristiga skulder		2 720 384	7 022 808

Summa skulder

20 200 951 **11 481 334**

Summa eget kapital och skulder

27 126 734 **17 936 466**

u

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	470 652	190 089
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	593 513	586 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 064 165	776 791
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 180	-42 324
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	908 762	228 713
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 033 107	963 180
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 125 110	0
Årets utrangering byggnader	191 408	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 933 702	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 810 854	-509 528
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 810 854	-509 528
Årets kassaflöde	2 910 260	453 652
Likvida medel vid årets början	2 376 880	1 923 227
Likvida medel vid årets slut	5 287 139	2 376 880

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,8% 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 BFAR 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 834 170 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 496 572	3 362 148
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-36
	Hysesintäkt garage och bilplatser	115 000	116 375
	Årsavgift el	164 863	177 823
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	176 076	176 076
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 317	7 081
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	12 161	2 718
		3 982 989	3 842 185
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-165 074	-248 868
	El	-188 702	-221 281
	Uppvärmning	-357 632	-332 661
	Vatten	-202 915	-143 270
	Renhållning	-144 773	-108 367
	TV, bredband, iptelefoni	-186 371	-200 423
	Obligatoriska besiktningar	-8 490	-5 412
	Serviceavtal	-40 295	-18 913
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-425 422	-398 097
	Försäkringar	-63 010	-58 950
	Fastighetsskatt	-102 663	-100 653
	Övriga driftskostnader	-69 959	-91 605
		-1 955 307	-1 928 500
Not 4 Underhåll enligt plan			
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-294 625
		0	-294 625
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-10 375	-11 300
	Förvaltningskostnader	-225 060	-227 734
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 267	-6 623
	Föreningsverksamhet	-1 128	-862
	Kontorsutrustning och -material	-125	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-4 710
	Konsulter	-25 700	-96 950
	Förbrukningsinventarier	-10 563	-1 259
	Medlemsavgifter HSB	-24 100	-24 100
	Arrende, hyra, leasing	-2 202	-2 142
		-318 518	-375 680

ll

Not 6 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	0	0	
Arvode till styrelsen	-121 179	-118 492	
Revisionsarvode	-5 000	-5 000	
Sociala avgifter	-23 290	-24 877	
	<u>-149 469</u>	<u>-148 369</u>	
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-421 858	-415 047	
Markanläggningar	-164 063	-164 063	
Inventarier	-7 591	-7 591	
Summa avskrivningar	<u>-593 513</u>	<u>-586 702</u>	
Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-191 408	0	
	<u>-191 408</u>	<u>0</u>	
Not 9 Övriga finansiella poster			
Bankavgift	-300	0	
	<u>-300</u>	<u>0</u>	

ll

Not 10 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		22 127 958	22 127 958		
Årets försäljning, utträngning byggnad		-348 214	0		
Årets investering byggnader		2 260 000	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		218 500	218 500		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		3 021 265	3 021 265		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		27 279 509	25 367 723		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 259 879	-8 844 832		
Årets försäljning, utträngning byggnad		156 806	0		
Årets avskrivningar byggnader		-421 858	-415 047		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-920 128	-756 065		
Årets avskrivningar markanläggningar		-164 063	-164 063		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 609 123	-10 180 008		
Utgående bokfört värde		16 670 386	15 187 715		
Bokförda värden byggnader		14 514 813	12 868 079		
Bokförda värden mark		218 500	218 500		
Bokförda värden markanläggningar		1 937 074	2 101 137		
Fastighetsbeteckning:	TOR 4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	32 000 000	9 800 000	41 800 000	41 800 000
Lokaler	1964	113 000	378 000	491 000	491 000
		32 113 000	10 178 000	42 291 000	42 291 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					
Not 11 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		37 955	37 955		
Utgående anskaffningsvärden		37 955	37 955		
Ingående avskrivningar		-30 364	-22 773		
Årets avskrivningar		-7 591	-7 591		
Utgående avskrivningar		-37 955	-30 364		
Utgående bokfört värde		0	7 591		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 12 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	0		
Årets Investering, energiprojekt solceller		4 865 110	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		4 865 110	0		
Not 13 Övriga fordringar					
Skattekonto		45 763	120 635		
		45 763	120 635		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		66 082	63 010		
Förutbetald kabel-TV och bredband		44 630	44 630		
Förutbetald HSB		146 865	134 898		
Home Solutions		0	5 880		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		714	0		
		258 291	248 418		

Not 15 Bank			
SBAB		1 048 688	1 045 551
		1 048 688	1 045 551

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	283 940	0	4 507 951	1 473 152	190 089
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	190 089	-190 089
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			119 000	-119 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					470 652
Belopp vid årets utgång	283 940	0	4 626 951	1 544 241	470 652

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,80%	2024-12-01	2 336 000	202 000
Stadshypotek		1,15%	2023-06-01	1 250 000	60 000
Stadshypotek		1,05%	2023-07-30	872 527	46 000
Stadshypotek		1,02%	2026-04-30	980 000	120 000
Stadshypotek		0,96%	2026-06-30	8 325 000	350 000
Stadshypotek		1,49%	2031-09-01	4 595 040	100 000
				18 358 567	878 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 480 567
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 512 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 968 567
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				18 879 000	12 530 000
Summa ställda säkerheter				18 879 000	12 530 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		81 284	81 284
Uttag		-3 704	0
		77 580	81 284

Not 19 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		4 686	10 497
Slutskatteskuld föregående år		2 301	113
		6 987	10 610

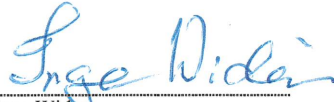
Not 20 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		1 739	7 464
Personalens källskatt		0	42 418
Arbetsgivaravgifter		0	24 877
Övriga kortfristiga skulder		17 217	5 003
		18 956	79 762

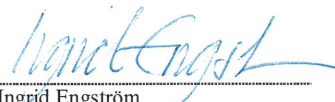


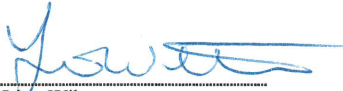
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 057	74 570
Upplupna räntekostnader	13 144	24 978
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	321 837	324 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 191	0
	439 229	434 267

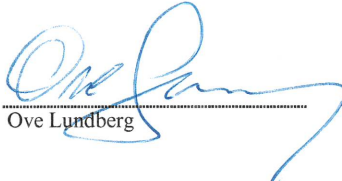
Sundsvall 15/3 2022

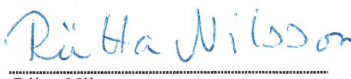

Anna Vestala


Inge Widen


Ingrid Engström


Lina Wibron


Ove Lundberg


Riitta Nilsson

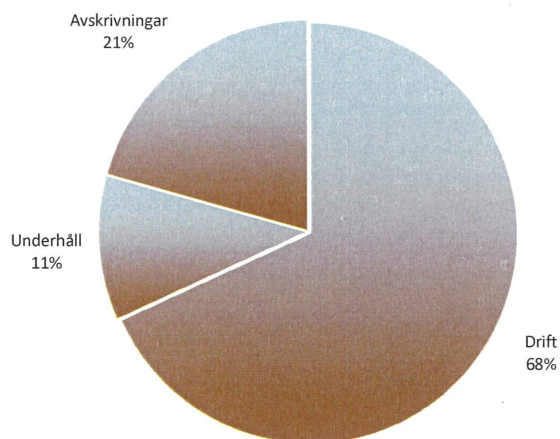
Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-24


Tomas Almqvist
Revisor vald av föreningsstämman

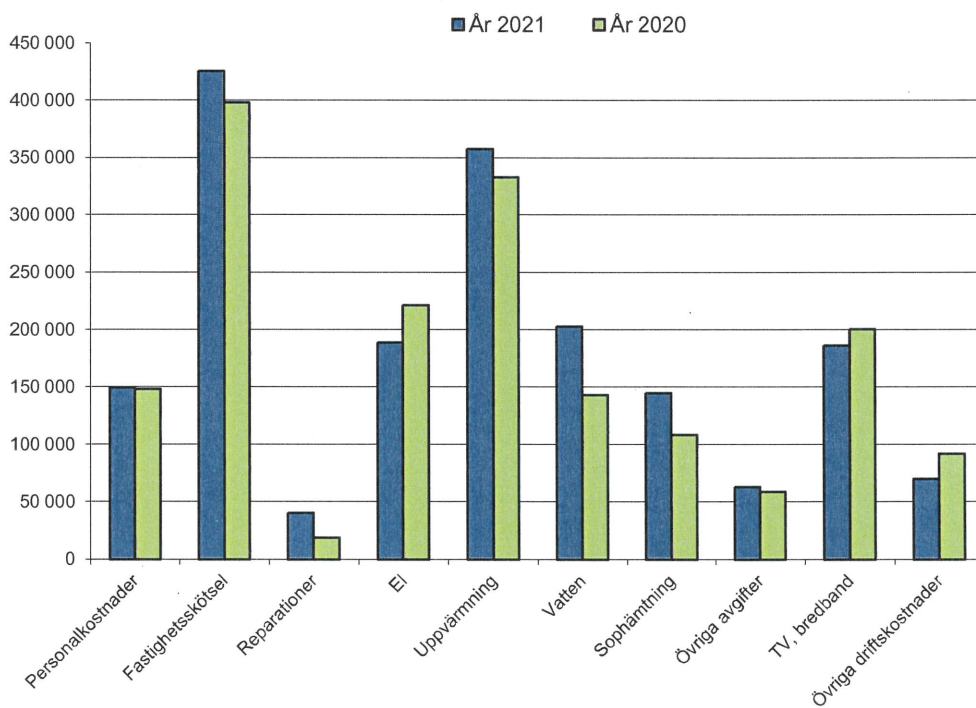

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freja i Sundsvall, org.nr. 789200-2960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freja 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 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.

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 Freja 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 24/3 2022



Eva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Thomas Almqvist
Av föreningen vald revisor