

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sättra med säte i Gävle (org.nr 785000-3141) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sättra 79:1 och Sättra 80:1, byggd år 1968-1969 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som friköptes 2016. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>		<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
24	1 rok	49	1 176
24	2 rok	65	1 560
59	3 rok	80	4 720
6	3 rok	87	522
18	3 rok	89	1 602
<u>24</u>	4 rok	107	<u>2 568</u>
155			12 148

Föreningen har 115 garageplatser med motorvärmare, 4 p-platser med motorvärmare utomhus. I föreningen finns en gästlägenhet (1 rok), föreningslokal och vicevärdskontor

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 maj genom poströstning. På stämman deltog 40 medlemmar, varav styrelse och rösträknare deltog fysiskt. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 156 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Sven-Erik Svensson	ordförande
Ralf Sundbom	vice ordförande
Hjördis Holm	sekreterare
Agne Larsson	ledamot
Jenny Nilsson	ledamot
Robin Lundqvist	ledamot
Emelie Österberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lars Westlin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Vicevärd har varit Inger Jensen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Erik Svensson, Agne Larsson och Robin Lundqvist. Jenny Nilsson lämnade styrelsen i december p.g.a flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Erik Svensson, Ralf Sundbom, Agne Larsson och Inger Jensen, två i förening.

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

Valberedning har varit Inger Jensen och Roger Forsberg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidskommitté har varit Yvonne Nyström, Siv Björklund, Rita Damberg, Ulla Sundbom och Inger Jensen.

Inger Jensen har haft uppdraget som studieorganisatör.

Föreningen har anordnat vår- och höststädning samt en gårdsfest. P.g.a covid-19 genomfördes inga aktiviteter under våren. Under hösten genomfördes soppluncher, trav och vinprovning. En subventionerad jultallrik delades ut till medlemmar den 11 december.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbete med att redovisa moms på IMD upprättats retroaktivt från 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018 till och med 2021 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond med 324 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes i oktober.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Hissbyte hus 48
2018	OVK-kontroll och energideklaration. Byte tvättmaskiner hus 40. Fläktbyte tvättstuga hus 44

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
AMC

2019	Hissbyte hus 44 och 46. Fläktbyte tvättstuga hus 42. Nya elmätare samtliga lägenheter. Radonmätning
2020	Byte garageportar (1-56). Omläggning tak hus 38, 40, 42. Nytt golv i föreningslokal
2021	Hissbyte hus 38, 40, 42. Omläggning tak hus 46. Rengöring frånluftsventilation hus 38, 40, 42 och 44.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Omläggning tak hus 48. Rengöring frånluftsventilation hus 46 och 48. Installation av laddstolpe
2023	
2024	OVK
2025	Byte garageportar (77-93) enl. underhållsplan
2026	Målning dörrar 10 st (cykelrum) utsida enl underhållsplan.

Föreningens fastigheter är väl underhållna. 1988 genomfördes en ombyggnad då husfasaderna tilläggsisolerades och bekläddes med mexitegel, nya fönster med isolerrutor och aluminiumbågar. Stambyte genomfördes 2010.

Det är styrelsens målsättning att hålla nere avgifterna utan att eftersätta underhåll och skötsel av föreningens fastigheter.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 359 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 537 kr/m<sup>2</sup> 2022. I årsavgiften ingår kabel-TV (Com Hem) och internet (Telenor). Föreningen tillämpar individuell mätning av el.

Hysesavgift för garage med motorvärmare är 250 kr/mån.

## Ekonomisk analys

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god. Överlikviditet på 2,5 Mkr är placerad i räntefond hos Länsförsäkringar Bank.

## Medlemsinformation

Av föreningens 154 medlemslägenheter har under året 14 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 20 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 179	7 101	7 096	7 109	7 247
Rörelseresultat i tkr	1 154	1 178	1 278	1 393	1 627
Resultat efter finansiella poster i tkr	764	618	662	620	868
Balansomslutning i tkr	49 787	49 641	49 087	48 559	48 436
Soliditet %	23	22	21	20	18
Årsavgift/kvm* i kr	537	537	531	531	531
Driftskostnad/kvm i kr	360	312	316	313	354
Räntekostnad/kvm i kr	32	45	51	64	63
Bankskuld/kvm i kr	3 006	3 025	3 045	3 060	3 072

\*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 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	760 900	0	4 714 346	4 718 883	618 231
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				618 231	-618 231
Innevarande års avs/dis			167 186	-167 186	
Årets resultat					763 999
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>760 900</b>	<b>0</b>	<b>4 881 532</b>	<b>5 169 928</b>	<b>763 999</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 714 346
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	324 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-156 814</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>4 881 532</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 169 928
Årets resultat	<u>763 999</u>
Summa	<b>5 933 927</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **5 933 927**

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



HSB - där möjligheterna bör

HSBs Brf Sättra i Gävle

Org nr 785000-3141

## RESULTATRÄKNING

2021-01-01  
2021-12-31

2020-01-01  
2020-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	7 179 297	7 100 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 488	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 194 785</b>	<b>7 100 756</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 371 099	-3 784 797
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 814	-370 431
Övriga externa kostnader	Not 6	-401 924	-727 100
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-169 356	-163 699
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-768 566	-721 840
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-172 113	-155 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 039 872</b>	<b>-5 922 951</b>

### Rörelseresultat

**1 154 913**      **1 177 805**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		62	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 976	-544 392
Övriga finansiella poster	Not 10	0	-15 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 914</b>	<b>-559 574</b>

### Årets resultat

**763 999**      **618 231**

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

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	45 176 366	43 067 772
Inventarier och installationer	Not 12	12 255	17 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 188 621</b>	<b>43 085 364</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	2 500 000	2 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**47 688 621**      **45 585 364**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 561	3 977
Avräkningskonto HSB		1 476 796	3 514 452
Övriga fordringar	Not 14	103 291	22 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	496 511	495 582
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 079 159</b>	<b>4 036 985</b>

Bank

Not 16      18 873      18 873

**Summa kassa och bank**

**18 873**      **18 873**

#### Summa omsättningstillgångar

**2 098 032**      **4 055 858**

#### Summa tillgångar

**49 786 653**      **49 641 222**

6  
JK  
4

AMC



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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser		760 900	760 900
Fond för yttre underhåll		4 881 532	4 714 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 642 432</b>	<b>5 475 246</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 169 928	4 718 883
Årets resultat		763 999	618 231
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 933 927</b>	<b>5 337 114</b>

### Summa eget kapital

Not 17 **11 576 359** **10 812 360**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	36 306 218	21 689 873
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 306 218</b>	<b>21 689 873</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	207 864	15 060 779
Medlemmarnas inre fond	Not 19	492 318	555 805
Leverantörsskulder		225 629	537 945
Aktuell skatteskuld	Not 20	12 526	46 483
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	16 304	39 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	949 435	898 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 904 076</b>	<b>17 138 989</b>

### Summa skulder

**38 210 294** **38 828 862**

### Summa eget kapital och skulder

**49 786 653** **49 641 222**

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature*

## 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 1,7% 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 186 510 kr.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arsavgifter bostäder	6 519 288	6 519 287
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-41 592	-41 574
	Hysesintäkt lokaler	0	1 250
	Hysesintäkt garage och bilplatser	318 650	320 225
	Hysesintäkt övrigt	14 500	10 900
	Årsavgift el	237 270	245 747
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 400	30 984
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	104 781	13 937
		<u>7 179 297</u>	<u>7 100 756</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	15 488	0
		<u>15 488</u>	<u>0</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-194 140	-168 047
	El	-488 441	-526 692
	Uppvärmning	-1 209 793	-1 127 298
	Vatten	-272 487	-233 838
	Renhållning	-206 521	-195 061
	TV, bredband, iptelefoni	-353 128	-57 277
	Serviceavtal	-72 975	-19 645
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 428	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 051 159	-979 500
	Försäkringar	-145 958	-133 053
	Fastighetsskatt	-226 300	-226 300
	Övriga driftskostnader	-135 771	-118 086
		<u>-4 371 099</u>	<u>-3 784 797</u>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll byggnad	-62 328	-159 470
	Underhåll mark och utemiljö	-94 487	-210 961
		<u>-156 814</u>	<u>-370 431</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-32 061	-37 918
	Förvaltningskostnader	-290 943	-303 569
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 346	-32 335
	Föreningsverksamhet	-1 074	-5 402
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-297 376
	Medlemsavgifter HSB	-50 500	-50 500
		<u>-401 924</u>	<u>-727 100</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-77 140	-76 150
	Vicevärdsarvode	-72 048	-70 470
	Övriga arvoden	-1 548	0
	Sociala avgifter	-18 620	-17 079
		<u>-169 356</u>	<u>-163 699</u>



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Sättra i Gävle

Org nr 785000-3141

<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
	Byggnader	-763 229	-717 584
	Inventarier	-5 337	-4 256
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-768 566</b>	<b>-721 840</b>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>			
	Utrangering av restvärde	-172 113	155 084
	Utrangering del av tak och hissar		
		<b>-172 113</b>	<b>155 084</b>
<b>Not 10 Övriga finansiella poster</b>			
	Resultat vid försäljning av värdepapper	0	-15 218
		<b>0</b>	<b>-15 218</b>

JN  
K  
4  
AMC

**Not 11 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 723 046	42 537 299
Årets utrangering tak, hissar	-497 282	-202 563
Årets investering byggnader hissar, tak	3 043 936	1 388 310
Ingående anskaffningsvärde mark	12 224 820	12 224 820
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 494 519</b>	<b>55 947 866</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 880 093	-12 209 988
Årets utrangering byggnad	325 169	47 479
Årets avskrivningar byggnader	-763 229	-717 584
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 318 154</b>	<b>-12 880 093</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>45 176 366</b>	<b>43 067 773</b>
Bokförda värden byggnader	32 951 546	30 842 953
Bokförda värden mark	12 224 820	12 224 820

Fastighetsbeteckning: Sättra 79:1 och 80:1 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1969	52 000 000	15 767 000	67 767 000	67 767 000
Lokaler		1 203 000		1 203 000	1 203 000
		<u>53 203 000</u>	<u>15 767 000</u>	<u>68 970 000</u>	<u>68 970 000</u>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 18

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	424 596	418 700
Årets investeringar	0	5 896
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>424 596</b>	<b>424 596</b>
Ingående avskrivningar	-407 004	-402 748
Årets avskrivningar	-5 337	-4 256
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-412 341</b>	<b>-407 004</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 255</b>	<b>17 592</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Övriga värdepappersinnehav	2 500 000	2 500 000
Länsförsäkringar räntefond	2 500 000	2 500 000

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	69 233	22 974
Övriga fordringar	34 058	0
	<u>103 291</u>	<u>22 974</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	153 029	145 958
Förutbetald kabel-TV och bredband	38 914	38 905
Förutbetald HSB Södra Norrland	256 008	248 575
Förutbetald Home solutions	12 143	12 206
Förutbetald serviceavtal	13 474	25 722
Upplupna intäkt el	22 943	24 216
	<u>496 511</u>	<u>495 582</u>

*Handwritten signature and initials:*  
 JAV  
 S  
 JAV  
 AMC



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Sätra i Gävle

Org nr 785000-3141

<b>Not 16 Bank</b>					
Handelsbanken				132	132
Länsförsäkringar				18 741	18 741
				<u>18 873</u>	<u>18 873</u>

<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	760 900	0	4 714 346	4 718 883	618 231
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	618 231	-618 231
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			324 000	-324 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-156 814	156 814	
Årets Resultat					763 999
Belopp vid årets utgång	760 900	0	4 881 532	5 169 928	763 999

<b>Not 18 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,75%	2026-03-30	4 526 500	0
Stadshypotek		0,77%	2026-03-30	4 498 050	0
Stadshypotek		0,72%	2026-09-30	2 456 659	0
Stadshypotek		0,86%	2024-10-30	3 343 000	33 432
Stadshypotek		1,10%	2025-01-30	6 170 100	62 800
Stadshypotek		0,75%	2025-09-30	8 657 039	0
Stadshypotek		1,34%	2023-01-30	1 832 056	59 904
Stadshypotek		1,31%	2023-03-01	5 030 678	51 728
				<u>36 514 082</u>	<u>207 864</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 306 218
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					831 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					35 474 762
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				37 942 163	37 942 163
Summa ställda säkerheter				<u>37 942 163</u>	<u>37 942 163</u>

<b>Not 19 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde		555 805
Uttag		-63 487
		<u>492 318</u>
		603 649
		<u>-47 843</u>
		555 805

<b>Not 20 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld		12 526
		<u>12 526</u>
		46 483
		<u>46 483</u>

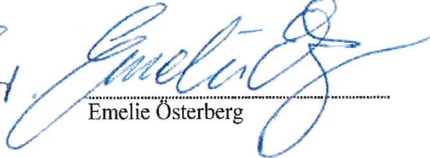
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt		0
Personalens källskatt		1 818
Arbetsgivaravgifter		619
Övriga kortfristiga skulder		13 867
		<u>16 304</u>
		32 387
		1 783
		607
		4 718
		<u>39 495</u>

  
 AMC

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	40 180	36 070
Upplupen snöröjning	36 484	0
Upplupna sociala avgifter	12 625	11 333
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	235 846	216 182
Upplupna räntekostnader	38 010	61 347
Upplupen revision	31 943	31 094
Upplupen trappskötsel	0	2 887
Upplupen förbrukningsmaterial	3 240	1 719
Upplupen Berendsen	3 620	0
Upplupen reparation	0	5 475
Förutbetalda årsavgifter och hyror	547 487	532 374
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	<b>949 435</b>	<b>898 481</b>

Gävle <sup>28</sup>/<sub>3</sub> 2022


  
Sven-Erik Svensson

  
Emelie Österberg

  
Hjordis Holm

  
Jenny Nilsson

  
Ralf Sundbom

  
Robin Lundqvist

  
Agne Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-09

  
Niklas Jonsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Revisor vald av föreningsstämman

<sup>2022-04-20</sup>  
  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Sätra i Gävle, org.nr. 785000-3141

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sätra i Gävle 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. Revisoremas 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.

#### 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.

#### Revisoremas ansvar

Våra 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





## 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 Sätra i Gävle 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Gävle den 2014 2022

Stockholm 2022-04-09

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Jonsson  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Av föreningen vald revisor