



STYRELSEN FÖR HSB brf Hovslagaren i Östersund

Org. nr: 793200-2137

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



210

KR/KVM
SPARANDE



8990

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



699

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



1,2

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



183

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



592

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL

DEFINITION

VARFÖR?

RIKTVÄRDEN/SKALA



Sparande
210 kr/kvm

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Högt = > 301 kr/kvm
Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm
Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm
Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Styrelsen avser att hålla sparande på en rimlig nivå för undvikande av kraftigare avgiftshöjningar.



Investeringsbehov
8990 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

Styrelsen följer upprättad underhållsplan



Skuldsättning
699 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

Föreningens låga skuldsättning ger ett gott förhandlingsutrymme inför större investeringar med lånebehov. Under januari 2022 har det tagits upp ett nytt lån för delfinansiering av relining.



Räntekänslighet
1,2 %

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

Föreningens låneräntor är låsta på längre bindningstider med låg ränta och därför är känsligheten för större avgiftshöjningar låg.



Energikostnad
183 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

Styrelsen genomför regelbundet översyn av vår energiförbrukning och utför därför energibesparande åtgärder.



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

Föreningen äger fastigheterna Hovslagaren 1-2 och Krutvakten 4, d.v.s ingen tomträtt.



Årsavgift
592 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen gör årligen vid budgetkonferens bedömning om avgiftshöjning relaterat till kommande årsbudget.

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 Hovslagaren i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-2137) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Hovslagaren 1-2 och Krutvakten 4 , byggda år 1972 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa,fr o m 220101 är fastigheten försäkrad via Folksam.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
280	lägenheter (bostadsrätt)	20801
49	lokaler (hyresrätt)	238
199	garage	
81	bilplatser	

Föreningen disponerar en övernattninglägenhet på krutvaktargränd 36 vilken disponeras av föreningens bostadsrättshavare via avgiftsbelagd dygnsavgift.

Föreningsfrågor.

P.g.a. rådande pandemi valde föreningen att hålla årets stämma genom poströstning,denna ägde rum 2021-05-25 och med 24 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 281 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Staffan Hanneteg	ordförande
Kenth Blank	sekreterare
Roger Isaksson	studieorganisatör
Solveig Lalander	ledamot
Anders Olsson	ledamot
Annica Elvgren	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Seema Wärdell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Hanneteg, Kenth Blank samt Roger Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Staffan Hanneteg, Kenth Blank, Annica Elvgren, Solveig Lalander två i förening.

Revisor har varit Anna-Stina Tengström/Hellqvist vald vid föreningens stämma via poströsning samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ann-Marie Salomonsson sammankallande samt Patrik Norberg ledamot.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Styrelsens kommentarer: p.g.a. rådande pandemi har styrelsen beslutat att avvakta med att ordna några aktiviteter.

Studieverksamhet: Styrelsen fortsätter att erbjuda boende subventionerad kostnad för kursverksamhet i ABF, Studieförbundet samt Studieförbundet vuxenskolan.

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: 501 000.- och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 210517/ inre besiktning, 211004/yttre besiktning.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Nya garageportar.Renovering 1 gar.länga.Målning invändigt miljöhus samt målning av källarnedgångar och målning av utemöbler.Nya utegrillar.Rensning av spisfläktar och rör.Byte till kraftigare belysning i utestolpar.
2018	Målning av lekutrustning.Målning av betong entrepartier.Asfaltering gångväg.Stenläggning bakom garage(etapp 1).Markarbeten gårdar.Trädfällning(gamla popplar)Utförd takbesiktning.Uppsättning av flaggstänger samtl.gårdar inkl.tillh.julbelysning.Torkskåpsavfuktare samt mopptvättmaskin.
2019	Fortsatt stenläggning bakom garage(etapp 2) Målning fasader trädetaljer samt betonggavlar(etapp 1)Målning av miljöhus(etapp 1)Trädfällning samt nyplantering av björkar.Läckagesäkring av kulvertsystem.OVK besiktning.
2020	Avslutande målning fasader trädetaljer,betonggavlar samt miljöhus(etapp2)Fortsatt och avslutad OVK besiktning.Byte förrådsdörrar fd yttre soprum.Byte av garagebelysning,utförd lekplatsbesiktning.
2021	lordningställt fd förråd till hsb service lunchutrymme samt omklädning och dusch.(uthyres fr om 2022),nya bokningstavor tvättstuga samt utökade bokn.tider. Nya gavelentré dörrar 21st. Målning av utemöbler samt viss lekutrustning.Lekplatsbesiktning.Takbesiktning.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Utbyte av lägenhetsdörrar och uppdatering av komplett låssystem för föreningen (beräknad kostnad ca 6 miljoner, samt renovering av trappräcken. Omfattande växtarbeten gårdar(nya buskar,träd planteringar mm) Rep.arbeten tak enl. bes.protokoll.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2022 ingår 799 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 604 kr/m² 2022.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade kostnader för vattenpriser samt för övriga tjänster samt avsättning till kommande underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 280 medlemslägenheter har under året 15 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 och under året har det tillkommit 32 och avgått 32 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 361.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	14 003	13 874	13 774	13 356	12 805
Rörelseresultat i tkr	2 632	1 199	1 693	1 625	2 051
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 427	956	1 411	1 326	1 738
Balansomslutning i tkr	36 660	36 051	35 073	35 016	34 266
Soliditet %	51,1	45,2	43,8	39,8	36,8
Årsavgift/kvm* i kr	592	583	578	561	534
Driftskostnad/kvm i kr	408	389	415	408	414
Räntekostnad/kvm i kr	10	12	13	14	15
Bankskuld/kvm i kr	699	738	776	814	853

*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	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		2 079 100	7 072 239	6 193 651	955 981
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				955 981	-955 981
Innevarande års avs/disp			-50 395	50 395	
Årets resultat					2 427 118
Belopp Vid årets slut		2 079 100	7 021 844	7 200 026	2 427 118

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 072 239
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	501 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-551 395</u>
Fondbehållning vid årets slut:	7 021 844

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 200 026
Årets resultat	<u>2 427 118</u>
Summa	9 627 144

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 627 144
--------------------------------	------------------

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 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 002 768	13 873 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	253 036	0
Summa rörelseintäkter		14 255 804	13 873 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 582 944	-8 176 560
Underhåll enligt plan	Not 5	-551 395	-2 085 986
Övriga externa kostnader	Not 6	-850 321	-722 569
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-197 232	-202 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 442 259	-1 486 531
Summa rörelsekostnader		-11 624 151	-12 674 640
Rörelseresultat		2 631 653	1 199 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 329	1 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 864	-244 890
Summa finansiella poster		-204 535	-243 189
Årets resultat		2 427 118	955 981

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	26 218 983	26 259 940
Inventarier och installationer	Not 10	16 178	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	34 875	206 718
Summa materiella anläggningstillgångar		26 270 036	26 466 658

Summa anläggningstillgångar

26 270 036 **26 466 658**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		80	5 492
Kundfordringar		708	0
Avräkningskonto HSB		9 688 870	8 882 810
Övriga fordringar	Not 12	80 971	95 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	619 160	600 298
Summa kortfristiga fordringar		10 389 789	9 584 049

Summa omsättningstillgångar

10 389 789 **9 584 049**

Summa tillgångar

36 659 825 **36 050 706**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 079 100	2 079 100
Fond för yttre underhåll	7 021 844	7 072 239
Summa bundet eget kapital	9 100 944	9 151 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 200 027	6 193 651
Årets resultat	2 427 118	955 981
Summa fritt eget kapital	9 627 144	7 149 632

Summa eget kapital

Not 14 **18 728 088** **16 300 971**

Avsättningar

142 479 142 479

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 13 901 296	14 708 936
Summa långfristiga skulder	13 901 296	14 708 936

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 807 640	807 640
Medlemmarnas inre fond	Not 16 750 698	792 193
Leverantörsskulder	551 776	1 668 843
Aktuell skatteskuld	Not 17 37 076	58 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 740 772	1 571 331
Summa kortfristiga skulder	3 887 962	4 898 321

Summa skulder

17 789 258 **19 607 257**

Summa eget kapital och skulder

36 659 825 **36 050 706**

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 427 118	955 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 442 259	1 486 531
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 869 377</u>	<u>2 442 512</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	319	185 108
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 010 359	832 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 859 337</u>	<u>3 459 716</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter (2020 kostnadsfördes målningen som låg på pågående arbete 2019)	-1 229 323	472 600
Investeringar i maskiner/inventarier	-16 314	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 245 637</u>	<u>472 600</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-807 640	-807 640
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-807 640</u>	<u>-807 640</u>
Årets kassaflöde	806 060	3 124 676
Likvida medel vid årets början	8 882 810	5 758 134
Likvida medel vid årets slut	9 688 870	8 882 810

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,7% av anskaffningsvärdet.

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

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% 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 29 867 447 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 322 164	12 140 328
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-10
	Hysesintäkt lokaler	159 572	135 044
	Hysesintäkt garage och bilplatser	808 003	796 544
	Hysesintäkt övrigt	23 220	52 529
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	601 440	601 446
	Intäkt andrahandsupplåtelse	46 212	80 244
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 758	45 315
	Övriga fakturerade kostnader	2 696	226
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	703	22 143
		14 002 768	13 873 809
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	253 036	0
		253 036	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-800 637	-666 260
	El	-371 882	-368 980
	Uppvärmning	-2 727 594	-2 412 816
	Vatten	-754 256	-659 143
	Renhållning	-387 086	-402 244
	TV, bredband, iptelefoni	-722 164	-526 069
	Obligatoriska besiktningar	-14 700	-397 609
	Serviceavtal	-69 673	-83 784
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 918 126	-1 854 123
	Försäkringar	-302 142	-284 237
	Fastighetsskatt	-472 200	-463 800
	Övriga driftskostnader	-42 485	-57 494
		-8 582 944	-8 176 560
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Golvbrunnar	-37 318	-157 263
	Dörrbyte	0	-36 250
	Nya gavelentrédörrar 21 st (Utbyte förrådsdörrar fd soprum)	-247 563	-401 581
	Tvättutrusning	-159 749	-57 609
	Underhåll huskropp utvändigt (Målning)	-18 813	-1 183 655
	Utbyte expansionskärl	0	-58 503
	Underhåll mark och utemiljö	0	-191 125
	Utbyte av armaturer garage o stolpe	-87 952	0
		-551 395	-2 085 986
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 225	-22 761
	Förvaltningskostnader	-642 856	-562 342
	Kostnader överlåtelse och panter	-38 245	-37 660
	Föreningsverksamhet	0	-3 294
	Kontorsutrustning och -material	-6 351	-1 537
	Konsulter	-51 644	-6 975
	Medlemsavgifter HSB	-88 000	-88 000
		-850 321	-722 569

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-108 100	-100 650
Övriga arvoden	-59 200	-65 200
Revisionsarvode	-7 000	-11 000
Sociala avgifter	-22 932	-26 144
	<u>-197 232</u>	<u>-202 994</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 173 346	-1 217 754
Markanläggningar	-268 777	-268 777
Inventarier	-136	0
Summa avskrivningar	<u>-1 442 259</u>	<u>-1 486 531</u>

Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 318 411	42 318 411
Ombyggnation förråd till lokal för fastighetsskötare	1 401 166	0
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 002 000	1 002 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 173 456	3 173 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 895 033	46 493 867

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 903 363	-17 685 609
Årets avskrivningar byggnader	-1 173 346	-1 217 754
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 330 564	-1 061 787
Årets avskrivningar markanläggningar	-268 777	-268 777
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 676 050	-20 233 927

Utgående bokfört värde

26 218 983 26 259 940

Bokförda värden byggnader	23 642 867	23 415 048
Bokförda värden mark	1 002 000	1 002 000
Bokförda värden markanläggningar	1 574 115	1 842 892

Fastighetsbeteckning: Hovslagaren 1, Hovslagaren 2 samt Krutvakten 4 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	134 000 000	46 000 000	180 000 000	180 000 000
Lokaler	1972	3 090 000	3 278 000	6 368 000	6 368 000
		137 090 000	49 278 000	186 368 000	186 368 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	208 438	208 438
Årets investeringar möbler till nya lokalen	16 314	0
Utrangering	-194 375	0
Utgående anskaffningsvärden	30 377	208 438

Ingående avskrivningar	-208 438	-208 438
Årets avskrivningar	-136	0
Årets försäljning, utrangering	194 375	0
Utgående avskrivningar	-14 199	-208 438

Utgående bokfört värde

16 178 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående	206 718	682 318
Årets Investering avser ombyggnation förråd till lokal	1 229 323	206 718
Omklassificering till Byggnader & Mark (Målning 2020)	-1 401 166	-682 318
Utgående värde pågående nyanläggningar	34 875	206 718

Pågående nyanläggningar avser relining avloppssystem. Utförs under 2022-2023. Budgeterat kostnad ca 12 miljoner.

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	80 971	95 449
	80 971	95 449

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring		301 661	302 142
Förutbetald kabel-TV och bredband		181 448	179 524
Förutbetald administration		136 051	118 632
		<u>619 160</u>	<u>600 298</u>

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 079 100	7 072 239	6 193 651	955 981
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	955 981	-955 981
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		501 000	-501 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-551 395	551 395	
Årets Resultat				2 427 118
Belopp vid årets utgång	0	2 079 100	7 021 844	2 427 118

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,68%	2023-12-01	2 432 416	70 000
Stadshypotek		1,68%	2023-12-01	1 395 836	200 000
Stadshypotek		1,39%	2024-09-01	1 471 550	77 800
Stadshypotek		1,41%	2024-12-01	4 796 562	199 840
Stadshypotek		1,01%	2025-12-01	4 612 572	260 000
				<u>14 708 936</u>	<u>807 640</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 901 296
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 230 560
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 670 736
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				29 649 900	29 649 900
varav i eget förvar				-6 599 150	-6 599 150
Summa ställda säkerheter				<u>23 050 750</u>	<u>23 050 750</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		792 193	823 291
Uttag		-41 495	-31 098
		<u>750 698</u>	<u>792 193</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld		37 076	58 314
		<u>37 076</u>	<u>58 314</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	363 753	315 295
Upplupna räntekostnader	4 940	5 759
Upplupen revision	23 300	22 700
Upplupen fastighetsförvaltning	84 362	111 688
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 149 199	1 113 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 218	1 989
	<u>1 740 772</u>	<u>1 571 331</u>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Föreningen har tagit ett beslut att relinera avloppssystemen. För delfinansiering av detta har man tagit upp ett nytt lån från Nordea under januari månad 2022. 6 miljoner med bindningstid 5 år med en ränta på 1,45%

Östersund 28/3 2022



Anders Olsson



Annica Elvgren



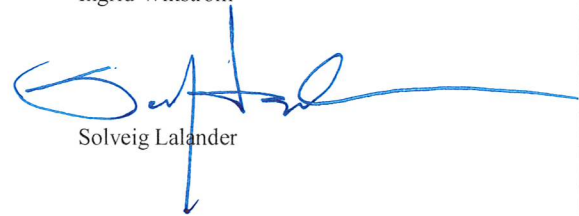
Ingrid Wikström



Kent Blank



Roger Isaksson



Solveig Lalander

Staffan Hanneberg



Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-05



Anna-Stina Tengström Hellqvist
Revisor vald av föreningsstämman



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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovslagaren i Östersund, org.nr. 793200-2137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren i Östersund för år 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionssed 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 Hovslagaren för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Östersund den 5/4 2022



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anna-Stina Tengström
Hellqvist

Av föreningen vald revisor