




STYRELSEN FÖR HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall

Org. nr: 789200-2457

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 308 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 7492 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

 Skuldsättning 2914 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 3,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

 Energikostnad 190 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

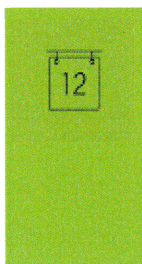
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
745 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 Vapelskogen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2457) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Tinan 1 och Skönsmon 1:157, byggd år 1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
87	lägenheter (bostadsrätt)	5 895
41	garage (varav en är cykelbod för hus 13 samt föreningens snöslunga)	
36	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt stadgeänring beslut 1 av 2 med anledning av § 11 i stadgarna 2011:5 om avgifter till föreningen. Styrelsen förtydligade i stadgarna om att föreningen tar ut en avgift för balkongerna. Stämman röstade enhälligt.

Med anledning av Covid-19 har stämman genomförts genom poströstning.

Extrastämma hölls 8 september. Ärendet på extrastämman var beslut 2 av två med anledning av § 11 i stadgarna om förenings rätt att ta ut en avgift.. Stämman beslutade att enhälligt anta de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 88 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Camilla Olofsson	ordförande
Bertil Swenson	vice ordförande/Brandskydd
Peter Åhman	sekreterare
Lena Grubb	ledamot/inköp
Annette Norberg	ledamot/ansvar för övernattningsrum
Lars-Göran Engberg	ledamot/ansvar för övernattningsrum
Johanna Rylander	ledamot/utemiljö
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Mattias Törnqvist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Rylander valdes in på ett år (fyllnadsval), Camilla Olofsson, Bertil Swenson och Lars-Göran Engberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmateknare har varit Camilla Olofsson, Lars-Göran Engberg, Bertil Swenson och Mattias Nord två i förening.

Revisor har varit Yngve Gamper med Rolf Nyberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Jonas Väst sammankalland (hus 11), Angelica Myhrgren (hus 13) och Lilja Nekrosova (hus 15).

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Städdag i maj med gemensam grillning, medlemsdag till 1:a advent med glögg, pepparkakor, lussekatter, gröt, fiskdamm och ponnyridning.

Studieverksamhet har inte bedrivits under året.

Styrelsen har tillsammans varit studieorganisatör.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 289 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 17 maj.

Föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2001 Stambyte och badrumsrenovering

2001 Jordad el till samtliga lägenheter, nyomdragning med byta av säkringskåp, individuell elmätning införs med Our energy.

2004 Fönsterbyte, samtliga lägenheter och gemensamhetsytor.

2010 Nya balkonger till alla lägenheter. Inglasning, gardiner, mattor har medlemmar bekostat själva.

2011 Trapphusmålning

2011 Armatyrbyte med rörelsevakt till samtliga trapphus och källargångar.

2012 Ny lekpark

2016 Radonmätning genomförs i samtliga lägenheter med godkänt resultat.

2016 Byte av undercentral, vattenmätare, radiatorventilbyte i samtliga ytor.

2016 Ny kulvert mellan husen för varmt vatten & fjärrvärme

2016 Ny kulvert mellan husen för kallt vatten och avlopp.

2017 Övernattningsrummet skapas på 11 B, fd vicevärdskontoret.

2018 Ventilationsaggregaten byts ut i samtliga fastigheter till en modern anläggning med brandspjäll. (11-huset 3 st, 13-huset 1 st, 15-huset 2 st)

2018 Nya armaturer till entréerna samt nya fasadsiffror monteras.

2018 Relining av bottenstammar/samlingspunkter fram till kommunens anslutning.

2019 Träd har tagits bort som varit en risk för avlopp, samt att en aktivitetsyta med fotbollsmål har skapats.

2019 Snöslunga har köpts in till föreningen för att kunna hantera snö under kvällar och helger när inte fastighetsskötarna arbetar.

2020 Spolning av samtliga kök och badrum som en underhållsåtgärd.

2020 Lekstuga etableras på gården

2020 Postboxar integrerades i trapphusens väggar.

2021 Byte av låssystem till både lägenheter och gemensamma ytor.

2021 Boendepärm med stadgar, info om föreningen. Tillhör lägenheten

2021 Parkering mellan hus 11 och 13 har fått ny asfalt

2021 Belysning på gården har utökats med fyra armaturer kring lekparken.

2021 Elbilsladdning för fyra bilar har etablerats på parkering till hus-13.

Brandskyddsarbete 2012-2021

- 2012 ronderingar och dokumentation påbörjades med årligen
- 2016 Skyltning på golv i källarytrymmen
- 2017 Skyltning på dörrar, trapphus, brandkolor insalleras i garage och sophus
- 2018 Branddörrar till tvättstugor
- 2019 Branddörr till övernattningsrum, brandvarnare och brandfilt
- 2019 Brandsläckare till samtliga tvättstugor
- 2020 Branddrör till föreningsarkivet för protokll & ritningar
- 2020 Brandfiltar delas ut och tillhör lägenheten
- 2021 Utrymningsplan iordningsställs och finns på varje entrétavla

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Dränering runt samtliga hus Asfaltering på parkering som tillhör hus 15. Byte av samtliga elmätare samt byte av leverantör
2023	Byte av armaturer i samtliga källare och trapphus Renovering av garagepelare Nya kylaggregat till matkällarförråden
2024	Nytt golv till källargångarna
2025	Byte av tak samt alla takdetaljer såsom hängrännor, stuprör osv Solpaneler installeras
2026	Nya lägenhetsdörrar

Föreningen påbörjar med större investering under 2022 avseende dränering och denna beräknas vara klar under 2022 och uppgå till en kostnad på drygt två miljoner.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2022 ingår 290 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 759 kr/m² 2022.

Motivering till avgiftshöjning: Elnätsavgiften ökar med 20%, försäkringar ökar med 5%, vatten ökar med 2%

Ekonomisk analys

Styrelsen arbetar med ett långvarigt projekterande och kommer att ha en strategi att höja avgiften med minst 1 % varje år för fortsatt underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 87 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 12 sålts och 12 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 466	5 234	5 262	5 108	4 973
Rörelseresultat i tkr	765	750	733	1 078	1 047
Resultat efter finansiella poster i tkr	476	354	198	501	427
Balansomslutning i tkr	22 834	23 267	23 644		
Soliditet %	20	17	15	14	14
Årsavgift/kvm* i kr	745	728	716	702	688
Driftskostnad/kvm i kr	468	490	476	525	495
Räntekostnad/kvm i kr	49	67	91	99	106
Bankskuld/kvm i kr	2914	3 049	3 175	3 289	2 876

*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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	658 065	2 811 211	215 266	354 480
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	354 480	-354 480
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		289 000	-289 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-462 080	462 080	
Årets Resultat				475 597
Belopp vid årets utgång	658 065	2 638 131	742 825	475 597

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 811 211
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	289 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 462 080</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 638 131

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	742 825
Årets resultat	475 597
Summa	1 218 422

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 218 422
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 466 305	5 234 297
Summa rörelseintäkter		5 466 305	5 234 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 756 753	-2 890 310
Underhåll enligt plan	Not 4	-462 080	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 939	-566 960
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-165 539	-183 377
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-877 947	-843 919
Summa rörelsekostnader		-4 701 258	-4 484 566
Rörelseresultat		765 046	749 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 527	3 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 496	-398 101
Övriga finansiella poster	Not 8	-480	-390
Summa finansiella poster		-289 449	-395 251
Årets resultat		475 597	354 480

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 , 15 20 641 527 21 515 433

Inventarier och installationer

Not 10 11 785 15 826

Summa materiella anläggningstillgångar

20 653 312 21 531 259

Summa anläggningstillgångar

20 653 312 21 531 259

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

70 041 7

Kundfordringar

0 12 514

Avräkningskonto HSB

753 119 914 237

Aktuell skattefordran

Not 11 2 373 2 373

Övriga kortfristiga fordringar

126 181 107 346

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 352 915 324 637

Summa kortfristiga fordringar

1 304 629 1 361 114

Bank

Not 13 876 364 375 144

Summa kassa och bank

876 364 375 144

Summa omsättningstillgångar

2 180 994 1 736 258

Summa tillgångar

22 834 306 23 267 517

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	658 065	658 065
Fond för yttre underhåll	2 638 131	2 811 211
Summa bundet eget kapital	3 296 196	3 469 276

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	742 825	215 266
Årets resultat	475 597	354 480
Summa fritt eget kapital	1 218 423	569 745

Summa eget kapital

Not 14 **4 514 618** **4 039 021**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 194 116	14 408 900
Summa långfristiga skulder		11 194 116	14 408 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 983 000	3 563 704
Medlemmarnas inre fond	Not 16	275 980	308 718
Leverantörsskulder		253 197	294 988
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 754	6 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	607 640	645 289
Summa kortfristiga skulder		7 125 572	4 819 596

Summa skulder

18 319 688 **19 228 496**

Summa eget kapital och skulder

22 834 306 **23 267 517**

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	475 597	354 480
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	877 947	843 919
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 353 544</u>	<u>1 198 399</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 634	-24 478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	-113 321	14 302
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 135 590</u>	<u>1 188 224</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 044 699
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 044 699</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-795 488	-745 666
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-795 488</u>	<u>-745 666</u>
Årets kassaflöde	340 102	-602 141
Likvida medel vid årets början	1 289 381	1 891 523
Likvida medel vid årets slut	1 629 483	1 289 381

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen * exklusive skulder till kreditinstitut.

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 2,66 % 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-och utbetalningar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 389 000	4 291 608
	Årsavgifter egna	553 320	553 320
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-43	-701
	Hysesintäkt garage och bilplatser	228 112	222 617
	Hysesintäkt övrigt	3 000	200
	Årsavgift el	135 670	126 164
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 931	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 776	17 686
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	125 539	23 403
		5 466 305	5 234 297
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-460 795	-766 286
	El	-268 205	-276 505
	Uppvärmning	-613 983	-606 447
	Vatten	-240 025	-222 572
	Renhållning	-167 280	-154 489
	TV, bredband, iptelefoni (2020 se även i not nedan, data)	-196 883	0
	Obligatoriska besiktningar	-9 590	-8 825
	Serviceavtal	-30 210	-39 751
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-491 771	-426 746
	Försäkringar	-82 594	-67 513
	Fastighetsskatt	-123 390	-123 390
	Övriga driftskostnader	-72 026	-197 786
		-2 756 753	-2 890 310
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö (asfaltering av parkering)	-420 905	0
	Underhåll övrigt (tvättmaskin)	-41 175	0
		-462 080	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 375	-10 500
	Förvaltningskostnader	-284 853	-262 860
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 298	-16 787
	Föreningsverksamhet	-2 612	-5 676
	Kontorsutrustning och -material	-10 897	-13 138
	Kontorskostnad tele, data, porto (2021 data i not ovan bredband)	0	-201 630
	Konsulter	-73 566	-26 269
	Förbrukningsinventarier	-2 238	0
	Medlemsavgifter HSB	-30 100	-30 100
		-438 939	-566 960
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-130 000	-139 200
	Revisionsarvode	-5 000	-6 000
	Sociala avgifter	-30 539	-38 177
		-165 539	-183 377
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-873 906	-839 878
	Inventarier	-4 041	-4 041
	Summa avskrivningar	-877 947	-843 919
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter/arvode Handelsbanken	-480	-390
		-480	-390

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 793 177	31 748 478			
	Årets investering byggnader	0	1 044 699			
	Ingående anskaffningsvärde mark	147 000	147 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 940 177	32 940 177			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 424 744	-10 584 865			
	Årets avskrivningar byggnader	-873 906	-839 878			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 298 650	-11 424 744			
	Utgående bokfört värde	20 641 527	21 515 433			
	Bokförda värden byggnader	20 494 527	21 368 433			
	Bokförda värden mark	147 000	147 000			
	Fastighetsbeteckning: Skönsmon 1:157 m.fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		28 000 000	8 200 000	36 200 000	36 200 000
	Lokaler		520 000	959 000	1 479 000	1 479 000
			28 520 000	9 159 000	37 679 000	37 679 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	24 135	24 135			
	Utgående anskaffningsvärden	24 135	24 135			
	Ingående avskrivningar	-8 309	-4 269			
	Årets avskrivningar	-4 041	-4 041			
	Utgående avskrivningar	-12 350	-8 309			
	Utgående bokfört värde	11 785	15 826			
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig skattefordran	2 373	2 373			
		2 373	2 373			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	87 423	82 594			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	49 791	49 785			
	Förutbetald HSB	181 011	163 428			
	Förutbetald Nomor	20 670	19 875			
	Förutbetald Our Energy AB	8 955	8 955			
	Förutbetald Ragn-sells	5 065	0			
		352 915	324 637			
Not 13	Bank					
	SBAB	876 364	375 144			
		876 364	375 144			

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	658 065	2 811 211	215 266	354 480
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	354 480	-354 480
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		289 000	-289 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-462 080	462 080	
Årets Resultat				475 597
Belopp vid årets utgång	658 065	2 638 131	742 825	475 597

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,32%	2022-04-30	2 650 000	100 000
Stadshypotek		1,58%	2023-12-01	1 122 000	66 000
Stadshypotek		1,24%	2024-10-30	260 140	80 000
Stadshypotek		0,81%	2023-12-01	1 132 000	66 000
Stadshypotek		0,92%	2025-06-01	1 318 772	100 000
Stadshypotek		1,39%	2026-10-30	1 449 444	100 000
Swedbank		3,64%	2022-08-25	2 640 000	80 000
Swedbank		1,34%	2030-05-24	6 604 760	281 000
				17 177 116	873 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 194 116
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 492 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 812 116

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 583 800	20 583 800
varav i eget förvar	-150 000	-150 000
Summa ställda säkerheter	20 433 800	20 433 800

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	308 718	360 670
Uttag	-32 738	-51 952
	275 980	308 718


Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	5 754	6 898
	5 754	6 898

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna HSB	2 406	45 781
Upplupna Häva Skyltar AB	0	804
Upplupna Com Hem	0	5 359
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	136 548	127 272
Upplupna räntekostnader	32 995	32 736
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	420 805	418 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 886	4 888
	607 640	645 289

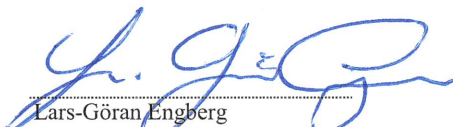
Sundsvall 8 / 3 2022

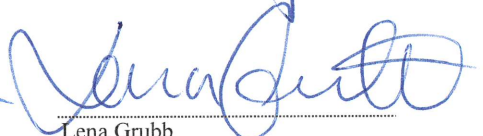

Annette Norberg


Bertil Swenson



Camilla Olofsson


Johanna Rylander



Lars-Göran Engberg

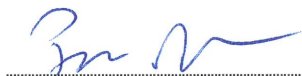

Lena Grubb


Mattias Nord


Peter Ahman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-23


Yngve Gamper
Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vapelskogen i Sundsvall, org.nr. 789200-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vapelskogen i Sundsvall för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-16).

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 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 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Vapelskogen i Sundsvall för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 23, 3 2022



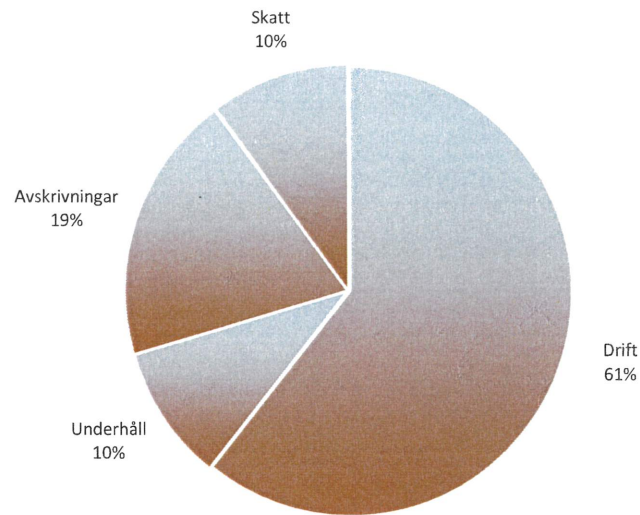
Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Yngve Gumper
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

