

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Klippan med säte i Söderhamn (org.nr786000-0459) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Klossdamman 4:9 i Söderhamn byggd år 1950 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1429
2	garage	
8	carportar	
7	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 april 2021. Stämman genomfördes via poströstning pga Coronapandemin. Fjorton poströster av 21 hade inkommit till stämman. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Peter Åsman	ordförande
Bo Helin	sekreterare
Eva Jonsson	kassör
My Sköld	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Jonsson, Bo Helin och suppleanten My Sköld.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Åsman, Eva Jonsson och Bo Helin två i förening.

Revisor har varit Margareta Hägg och Maud Sandin med Karin Norman som suppleant valda vid föreningsstämman.

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

Föreningen har anlitat en städfirma.

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: 89 000 och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt trädäck
2018	Ny kondensumlare
2019	Nya källardörrar i hus 18 och 20
2020	Ny reglerutrustning, ställdon och ventiler till UC
2021	Skyddskåpor på husens skorstenar har monterats och översyn av takpannor och takpapp.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022- 2023	Genomgång och service av aluminiumfönster och fönsterdörrar. Översyn av carport (målning)

	Ansökan om köp av ytterligare parkeringsmark Översyn av källare vind och källarfönster Varje år skall fasaden ses över Utredning av laddningsstolpe för elbilar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 89 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

För att täcka prognosticerade utgiftshöjningar och nödvändiga underhållsåtgärder beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna med 4,8 % för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 656 kr/m² 2022

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 3 sålts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	966	962	947	942	942
Rörelseresultat i tkr	104	110	203	235	242
Resultat efter finansiella poster i tkr	31	31	125	152	158
Balansomslutning i tkr	4 924	4 971	5 091	5 025	4 978
Soliditet %	23,0%	22,1%	21,0%	18,8%	15,9%
Årsavgift/kvm* i kr	626	626	613	613	613
Driftskostnad/kvm i kr	435	404	383	346	391
Räntekostnad/kvm i kr	51	56	55	59	59
Bankskuld/kvm i kr	2 513	2 650	2 650	2 718	2 717

*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	49 975	0	712 508	307 475	30 895
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				30 895	-30 895
Innevarande års avs/disps			48 000	-48 000	
Årets resultat					31 321
Belopp Vid årets slut	49 975	0	760 508	290 370	31 321

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	712 508
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	83 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-35 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	760 508

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	290 370
Årets resultat	<u>31 321</u>
Summa	321 690

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **321 690**

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	966 420	961 861
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		966 420	961 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-621 015	-577 199
Underhåll enligt plan	Not 4	-35 000	-70 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 207	-57 385
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 996	-43 825
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 026	-103 026
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-862 243	-851 435
RÖRELSERESULTAT		104 177	110 427
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 856	-79 416
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-72 856	-79 532
ÅRETS RESULTAT		31 321	30 895

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 895 633	3 998 658
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 895 633</u>	<u>3 998 658</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 895 633</u>	<u>3 998 658</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 237
Avräkningskonto HSB		853 187	780 780
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	308	1 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	4 321	21 348
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>857 816</u>	<u>804 477</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 028 455</u>	<u>972 072</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 924 087</u>	<u>4 970 731</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 975	49 975
Fond för yttre underhåll	760 508	712 508
Summa bundet eget kapital	810 483	762 483
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	290 370	307 475
Årets resultat	31 321	30 895
Summa fritt eget kapital	321 690	338 370
Summa eget kapital	1 132 173	1 100 852
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 823 179	3 590 873
Summa långfristiga skulder	2 823 179	3 590 873
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	767 694	97 676
Medlemmarnas inre fond	Not 14 8 683	8 683
Leverantörsskulder	54 630	41 058
Aktuell skatteskuld	Not 15 1 000	1 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 136 728	130 469
Summa kortfristiga skulder	968 735	279 005
Summa skulder	3 791 914	3 869 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 924 087	4 970 731

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Avskrivning på byggnad sker med 1,75% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	514 050 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	893 904	893 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 350	41 151
Konsumtionsavgift el	2 832	2 832
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	20 664	20 664
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 658	3 312
Övriga primära intäkter och ersättningar	12	-2
	<u>966 420</u>	<u>961 861</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 303	-82 289
Sotning	0	-17 010
El	-34 433	-34 231
Uppvärmning	-301 510	-277 952
Vatten	-37 901	-35 146
Renhållning	-17 987	-16 528
TV, bredband, iptelefoni	-25 719	-23 184
Obligatoriska besiktningar	-4 344	-957
Serviceavtal	-11 209	-5 805
Förvaltningskostnader	-55 213	-40 475
Försäkringar	-18 776	-18 041
Fastighetsskatt	-13 329	-13 329
Övriga driftskostnader	-16 292	-12 251
	<u>-621 015</u>	<u>-577 199</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll byte reglercentral, ventiler och ställdon i UC	0	-70 000
Underhåll byte varmvattenväxlare	-35 000	0
	<u>-35 000</u>	<u>-70 000</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-52 510	-48 792
Kostnader överlåtelse och pant	-6 182	-4 727
Kontorsutrustning och -material	0	-725
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-165	-3 141
Konsulter	-1 350	0
	<u>-60 207</u>	<u>-57 385</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-32 139	-29 997
Revisionsarvode	-3 571	-5 713
Sociala avgifter	-7 286	-8 115
	<u>-42 996</u>	<u>-43 825</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-103 026	-103 026
	<u>-103 026</u>	<u>-103 026</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
	0	-180
	<u>0</u>	<u>-180</u>

2021-12-31 2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 879 897	5 879 897
Ingående anskaffningsvärde mark	110 600	110 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 990 497	5 990 497

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 991 838	-1 888 813
Årets avskrivningar byggnader	-103 026	-103 026
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 094 864	-1 991 838

Utgående redovisat värde **3 895 633** **3 998 658**

Redovisade värden byggnader	3 785 033	3 888 058
Redovisade värden mark	110 600	110 600

Fastighetsbeteckning: Klossdammen 4:9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1949	3 400 000	893 000	4 293 000	4 293 000
Lokaler	1949	22 000	23 000	45 000	45 000
		3 422 000	916 000	4 338 000	4 338 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 900 000	4 900 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 900 000	4 900 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	308	1 112
	308	1 112

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	17 189
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 321	4 159
	4 321	21 348

Not 12 BANK

Konton i Swedbank och Handelsbanken	170 638	167 595
	170 638	167 595

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,75%	2025-04-30	605 686	6 620
Stadshypotek	1,94%	2023-12-01	716 156	48 000
Stadshypotek	1,85%	2023-03-01	732 136	15 200
Stadshypotek	2,06%	2022-12-01	677 626	7 608
Stadshypotek	2,28%	2024-01-30	667 571	15 600
Stadshypotek	2,28%	2024-01-30	191 698	4 648
			3 590 873	97 676

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 823 179

Nästa års amortering av långfristig skuld

90 068

Lån som ska konverteras inom ett år

677 626

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

767 694

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,99%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

390 704

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 102 493

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

8 683

8 683

8 683

8 683

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

1 000

1 119

1 000

1 119

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

45 463

37 584

Upplupna räntekostnader

8 412

8 837

Förutbetalda årsavgifter och hyror

78 013

77 529

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 840


6 519


136 728

130 469

16/2 2022


Einar Christ Hellin


My Sköld


Peter Åsman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-


Margareta Sjögren

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

original

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Brf Klippan

Org. Nr 786000-0459

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Klippan för räkenskapsåret 2021.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Söderhamn den 22 mars 2022


Margareta Hägg
Av föreningen valda revisorer


Maud Sandin