

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Östermon med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2945) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Valsaren 1, byggd år 1956 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 m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 52           | lägenheter (bostadsrätt) | 2895                           |
| 2            | lokaler (hyresrätt)      | 49                             |
| 18           | garage                   |                                |
| 30           | bilplatser               |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 maj. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 hade vi poströstning

Föreningen hade vid årets slut 63 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| Bengt Löow        | ordförande                             |
| Sonia Larsson     | vice ordförande                        |
| Christian Jonsson | sekreterare                            |
| Eva Åkerlund      | ledamot                                |
| Krister Larsson   | ledamot                                |
| Mattias Nord      | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland   |
| Petter Stenberg   | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sonia Larsson och Krister Larsson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmateknare har varit Bengt Lööw, Sonia Larsson, Mattias Nord två i förening.

Revisor har varit Patrik Naeström med Annika Lundqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Maritta Tinglööf.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Har ej haft några

Studieverksamhet

studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Har ej haft några

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: 134 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 8/6-2021.

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

| År   | Underhållsåtgärd                                                      |
|------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2018 | Iordningställande av uteplats samt nyplantering buskar                |
| 2018 | Byte radiatorventiler samt injustering av värme i fastighet.          |
| 2019 | Målning av fasad framsida, gavel, sockel, Fridhemsgatan               |
| 2020 | Renovering av fasad (isolering, ny puts) Härstavägen                  |
| 2021 | Dragit nya rör i marken för dagvatten, asfaltering gård Fridhensgatan |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| År   | Underhållsåtgärd                               |
|------|------------------------------------------------|
| 2022 | Byte av dagvattenledning, Garage Fridhemsgatan |
|      |                                                |
|      |                                                |
|      |                                                |
|      |                                                |

### **Förväntad framtida utveckling .**

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

I budget för 2022 ingår 141 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 838 kr/m<sup>2</sup> 2022.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökande driftkostnader

## Medlemsinformation

Av föreningens 52 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har 3 medlemmar avgått. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2021   | 2020   | 2019  | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 2 611  | 2 537  | 2 513 | 2 481  | 2 460  |
| Rörelseresultat i tkr                   | 179    | 287    | -210  | 336    | 367    |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 125    | 236    | -246  | 305    | 336    |
| Balansomslutning i tkr                  | 11 195 | 11 538 | 9 948 | 11 026 | 10 920 |
| Soliditet %                             | 51     | 48     | 54    | 50     | 49     |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 830    | 821    | 813   | 805    | 797    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 511    | 511    | 488   | 541    | 480    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 19     | 19     | 14    | 13     | 13     |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 1617   | 1 740  | 1 330 | 1 440  | 1 547  |

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



## Förändringar i eget kapital

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

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 134 665  | 87 440                  | 2 183 588               | 2 910 662              | 236 231        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         |                         | 236 231                | -236 231       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 134 000                 | -134 000               |                |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |          |                         | -166 646                | 166 646                |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 124 720        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 134 665  | 87 440                  | 2 150 941               | 3 179 539              | 124 720        |

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 2 183 588 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 134 000   |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | -166 646  |
| Fondbehållning vid årets slut:              | 2 150 941 |

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 3 179 539 |
| Årets resultat                                       | 124 720   |
| Summa                                                | 3 304 259 |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **3 304 259**

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

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 2 610 783                | 2 536 879                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>2 610 783</b>         | <b>2 536 879</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 504 942               | -1 503 675               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -166 646                 | -46 933                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -212 392                 | -226 502                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -101 389                 | -77 969                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -446 911                 | -394 551                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 432 280</b>        | <b>-2 249 630</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>178 502</b>           | <b>287 249</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 3 416                    | 4 513                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -56 478                  | -55 081                  |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8 | -720                     | -450                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-53 782</b>           | <b>-51 018</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>124 720</b>           | <b>236 231</b>           |



| Balansräkning                                 |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 9 644 204         | 9 333 396         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | 9 644 204         | 9 333 396         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>9 644 204</b>  | <b>9 333 396</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 184               | 3 705             |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 559 451           | 691 127           |
| Aktuell skattefordran                         | Not 10 | 17 047            | 17 047            |
| Övriga kortfristiga fordringar                |        | 116 239           | 135 745           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 148 973           | 151 923           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | 841 894           | 999 547           |
| Bank                                          | Not 12 | 708 595           | 1 205 272         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | 708 595           | 1 205 272         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 550 488</b>  | <b>2 204 818</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>11 194 692</b> | <b>11 538 214</b> |

| Balansräkning                                |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Insatser                                     |        | 134 665           | 134 665           |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 87 440            | 87 440            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 150 941         | 2 183 588         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 373 046</b>  | <b>2 405 693</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 179 539         | 2 910 662         |
| Årets resultat                               |        | 124 720           | 236 231           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>3 304 259</b>  | <b>3 146 892</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | Not 13 | <b>5 677 305</b>  | <b>5 552 585</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 4 400 162         | 4 001 377         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 400 162</b>  | <b>4 001 377</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 359 456           | 1 120 756         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 319 901           | 329 335           |
| Leverantörsskulder                           |        | 72 143            | 181 991           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 619               | 4 755             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 365 106           | 347 414           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 117 225</b>  | <b>1 984 252</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>5 517 387</b>  | <b>5 985 629</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>11 194 692</b> | <b>11 538 214</b> |

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### Fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4% av anskaffningsvärdet.

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

### Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.



| Noter |                                                                       |                          |                          |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning                                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|       | Årsavgifter bostäder                                                  | 2 401 764                | 2 378 028                |
|       | Årsavgiftsbortfall bostäder                                           | 0                        | -5                       |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                   | 10 600                   | 10 605                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                     | 110 192                  | 107 050                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                    | 0                        | 0                        |
|       | Årsavgift el                                                          | 67 186                   | 63 360                   |
|       | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni                                      | 78 000                   | 32 500                   |
|       | Avsatt till inre fond                                                 | -75 000                  | -75 000                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                            | 14 515                   | 15 116                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 3 526                    | 5 225                    |
|       |                                                                       | <b>2 610 783</b>         | <b>2 536 879</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                 |                   |                   |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Reparationer                    | -270 382          | -185 029          |
|       | El                              | -119 739          | -123 522          |
|       | Uppvärmning                     | -432 688          | -408 714          |
|       | Vatten                          | -106 085          | -366 730          |
|       | Renhållning                     | -81 756           | -61 648           |
|       | TV, bredband, iptelefoni        | -106 516          | -28 142           |
|       | Obligatoriska besiktningar      | -5 413            | -5 412            |
|       | Serviceavtal                    | -19 763           | -1 875            |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård | -243 867          | -201 767          |
|       | Försäkringar                    | -40 575           | -37 949           |
|       | Fastighetsskatt                 | -58 930           | -58 930           |
|       | Övriga driftskostnader          | -19 231           | -23 957           |
|       |                                 | <b>-1 504 942</b> | <b>-1 503 675</b> |

\* Vattenkostnaden har sjunkit i jämförelse med år 2020, detta pga en miss i avläsningen av en vattenmätare i några år vilket resulterade i en extra hög faktura under 2020 med 244 tkr som sedan delvis krediterades under 2021 med 68 tkr.

| Not 4 | Underhåll enligt plan                  |                 |                |
|-------|----------------------------------------|-----------------|----------------|
|       | Underhåll Fasad                        | -134 650        | 0              |
|       | Underhåll Dörrar                       | -31 996         | 0              |
|       | Underhåll mark och utemiljö, Dränering | 0               | -46 933        |
|       |                                        | <b>-166 646</b> | <b>-46 933</b> |

|                                                                         |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                                   |                 |                 |
| Extern revisionsarvode                                                  | -11 750         | -9 113          |
| Förvaltningskostnader                                                   | -160 018        | -141 835        |
| Kostnader överlåtelse och panter                                        | -16 655         | -13 007         |
| Föreningsverksamhet                                                     | -1 447          | -4 282          |
| Kontorsutrustning och -material                                         | -2 922          | -1 215          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                           | 0               | -32 500         |
| Konsulter                                                               | 0               | -4 950          |
| Medlemsavgifter HSB                                                     | -19 600         | -19 600         |
|                                                                         | <b>-212 392</b> | <b>-226 502</b> |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                 |                 |
| Medelantal anställda                                                    | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen                                                   | -62 000         | -62 000         |
| Löner för anställda                                                     | -18 500         | 0               |
| Revisionsarvode                                                         | -4 000          | -3 800          |
| Sociala avgifter                                                        | -16 889         | -12 169         |
|                                                                         | <b>-101 389</b> | <b>-77 969</b>  |
| <b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                 |                 |
| Byggnader                                                               | -411 093        | -360 283        |
| Markanläggningar                                                        | -35 818         | -34 268         |
| Summa avskrivningar                                                     | <b>-446 911</b> | <b>-394 551</b> |
| <b>Not 8 Övriga finansiella poster</b>                                  |                 |                 |
| Swedbank aviavgifter                                                    | -720            | -450            |
|                                                                         | <b>-720</b>     | <b>-450</b>     |

| Not 9 | Byggnader och mark                                        | 2021-12-31          | 2020-12-31        |                  |                   |                   |
|-------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|       | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                    |                     |                   |                  |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 17 019 342          | 14 816 009        |                  |                   |                   |
|       | Årets investering byggnader                               | 13 783              | 2 203 333         |                  |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 65 150              | 65 150            |                  |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar               | 560 278             | 560 278           |                  |                   |                   |
|       | Årets investering markanläggning                          | 743 936             | 0                 |                  |                   |                   |
|       | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>18 402 489</b>   | <b>17 644 770</b> |                  |                   |                   |
|       | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                     |                   |                  |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar byggnader                          | -8 173 826          | -7 813 543        |                  |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar byggnader                             | -411 093            | -360 283          |                  |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar markanläggningar                   | -137 548            | -103 281          |                  |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar markanläggningar                      | -35 818             | -34 268           |                  |                   |                   |
|       | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-8 758 285</b>   | <b>-8 311 374</b> |                  |                   |                   |
|       | <b>Utgående bokfört värde</b>                             | <b>9 644 204</b>    | <b>9 333 396</b>  |                  |                   |                   |
|       | Bokförda värden byggnader                                 | 8 448 206           | 8 845 516         |                  |                   |                   |
|       | Bokförda värden mark                                      | 65 150              | 65 150            |                  |                   |                   |
|       | Bokförda värden markanläggningar                          | 1 130 848           | 422 730           |                  |                   |                   |
|       | <b>Fastighetsbeteckning: VALSAREN 1</b>                   |                     |                   |                  |                   |                   |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                                     | <b>Värdeår 1956</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|       | Bostäder hyreshus                                         |                     | 12 800 000        | 3 960 000        | 16 760 000        | 16 760 000        |
|       | Lokaler                                                   |                     | 368 000           | 497 000          | 865 000           | 865 000           |
|       |                                                           |                     | <b>13 168 000</b> | <b>4 457 000</b> | <b>17 625 000</b> | <b>17 625 000</b> |
|       | Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14 |                     |                   |                  |                   |                   |

| Not 10 | Aktuell skattefordran |               |               |
|--------|-----------------------|---------------|---------------|
|        | Övrig skattefordran   | 17 047        | 17 047        |
|        |                       | <b>17 047</b> | <b>17 047</b> |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                |                |
|--------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetald försäkring                       | 42 551         | 40 575         |
|        | Förutbetald kabel-TV och bredband            | 26 836         | 26 628         |
|        | Förutbetald HSB                              | 79 586         | 80 970         |
|        | Förutbetald Cupola Norr AB                   | 0              | 3 750          |
|        |                                              | <b>148 973</b> | <b>151 923</b> |

| Not 12 | Bank     |                |                  |
|--------|----------|----------------|------------------|
|        | SBAB     | 708 183        | 1 204 860        |
|        | Swedbank | 412            | 412              |
|        |          | <b>708 595</b> | <b>1 205 272</b> |

**Not 13 Eget kapital**

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 134 665  | 87 440                  | 2 183 588               | 2 910 662              | 236 231        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | 236 231                | -236 231       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 134 000                 | -134 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          |                         | -166 646                | 166 646                |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 124 720        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 134 665  | 87 440                  | 2 150 941               | 3 179 539              | 124 720        |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank                                                                 | 1,31%     | 2025-03-25 | 338 568          | 25 956                  |
| Swedbank                                                                 | 1,11%     | 2023-09-11 | 2 216 000        | 116 000                 |
| Swedbank                                                                 | 1,15%     | 2026-04-24 | 1 443 750        | 37 500                  |
| Swedbank                                                                 | 1,26%     | 2024-10-25 | 761 300          | 180 000                 |
|                                                                          |           |            | <b>4 759 618</b> | <b>359 456</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                  | <b>4 400 162</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                  | 1,21%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                  | 1 437 824               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                  | 2 962 338               |

**Ställda säkerheter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 6 078 000        | 6 078 000        |
| varav i eget förvar             | 157 000          | 157 000          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>6 235 000</b> | <b>6 235 000</b> |

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 329 335        | 340 648        |
| Avsättning     | 75 000         | 75 000         |
| Uttag          | -84 434        | -86 312        |
|                | <b>319 901</b> | <b>329 335</b> |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

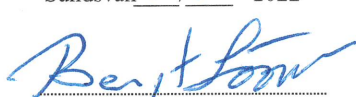
|                             |            |              |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 619        | 4 755        |
|                             | <b>619</b> | <b>4 755</b> |

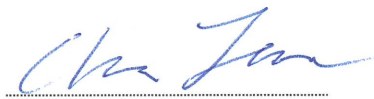


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                 | 2 675          | 2 845          |
| Upplupen revision                       | 15 200         | 18 614         |
| Upplupen K Wallins Murteknik AB         | 0              | 38 833         |
| Upplupen HSB                            | 16 938         | 0              |
| Upplupen Rotbygg i Sundsvall AB         | 23 800         | 0              |
| Upplupen Swedbank                       | 0              | 275            |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 207 269        | 200 123        |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 99 224         | 86 724         |
|                                         | <b>365 106</b> | <b>347 414</b> |

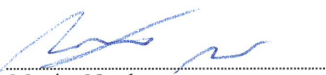
Sundsvall 7 / 3 2022

  
Bengt Löw

  
Christian Jonsson

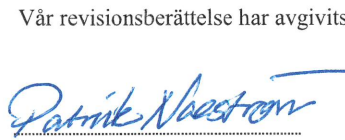
  
Eva Åkerlund

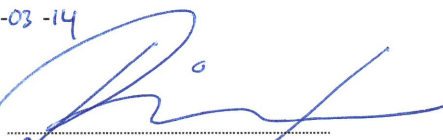
  
Krister Larsson

  
Mattias Nord

  
Sonja Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-14

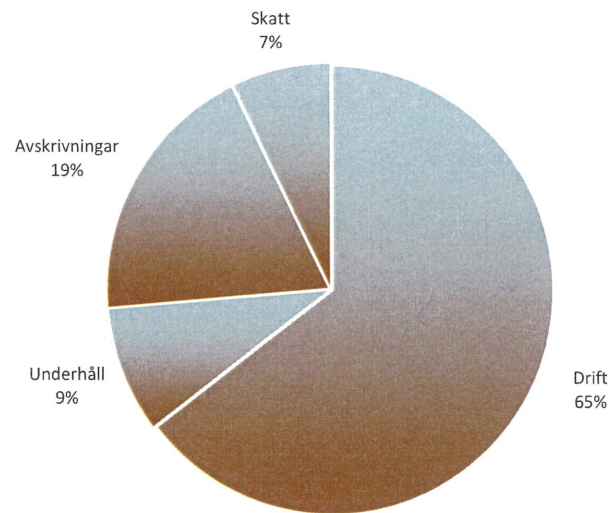
  
Patrik Naeström  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Richard Olsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

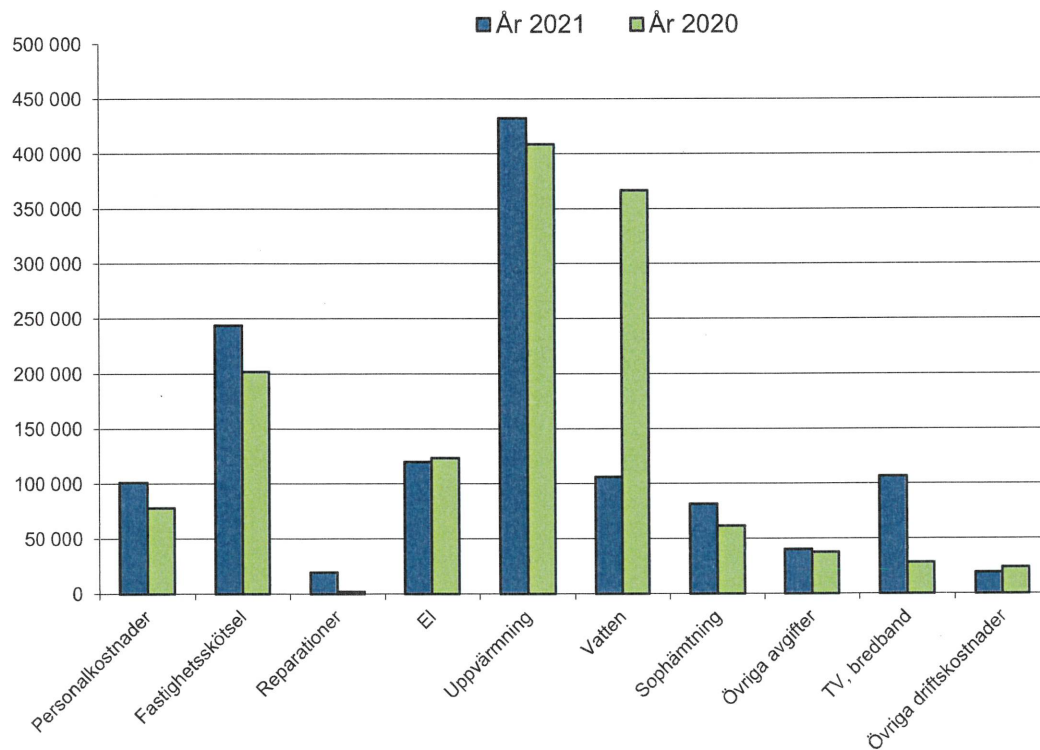




## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb:s brf Östermon i Sundsvall, org.nr. 789200-2945

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb:s brf Östermon 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.

### 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. 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 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:s brf Östermon i Sundsvall för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

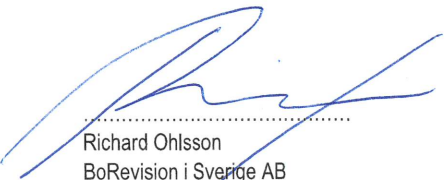
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den 7 / 3 2022

  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

220314

  
Patrik Naeström  
Av föreningen vald revisor