



HSB Bostadsrättsförening Harald Stake i Mölndal

Org. nr: 752000-0642

Årsredovisning för
räkensårsåret 2020

Årsredovisning

för

HSB:s Brf Harald Stake

752000-0642

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB:s Brf Harald Stake får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare ska föreningen främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björclin 1, De Geer 1 och Harald Stake 6. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Byggnadsår 1952. Föreningens byggnader består av 199 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 24 lokaler, 13 garage varav ett är delat och hyrs ut som MCgarage för 2 och 119 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9144 kvm.

Lägenhetsfördelning:

76 st 1 rum och kök
111 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas enligt underhållsplanen till ca 20 800 000 kr för den närmsta 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

MO BRF Konsult AB sköter föreningens ekonomiska förvaltning, HSB sköter gräsklippning och snöröjning.

AK

Gabriela Nilsson har en anställning som förvaltare på 70 %. Under våren och försommaren 2020 administrerade hon dessutom flera projekt för föreningen för vilka hon tagit ut mertid. Niklas Nilsson har arbetat på timbasis ca 10 % i månaden fram till augusti då hans anställning upphörde. Leo Rautalin arbetade tidigare som fastighetsskötare på 70 % och hans tjänst utökades till 100 % i augusti 2020. Han sköter trappstädning, städningen av studenternas gemensamma ytor, kontroll av fastigheter och undercentral, trädgårdsskötsel och felanmälan.

Föreningens ekonomi

Vi har en 5-årig ekonomisk plan som vi arbetar efter. Detta är ett hjälpmedel som gör det lättare för styrelsen att se kostnaderna och ekonomin flera år framåt.

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 gav en höjning med 1,5 %
Årsavgift 2020: 858,3 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1429 kr/lgh. samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 344 751 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2021

Budgeten visar på ett resultat på - 658 326 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 133 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-18. I stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar och 27 fullmakter. Extrastämma hölls 2021-02-14 via poströstning, 51 medlemmar deltog med giltig poströst.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 264 (263) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 195

Samägare 64

HSB Mölndal 1

Under året har 33 lägenheter överlåtits. 12 andrahandsuthyrningar har godkänts och 0 har avslagits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 182 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2020) 473 kr.

AK

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Gemensamma utrymmen

Föreningslokalen är även vår festlokal som är belägen på Vänortsgatan 12 och går att hyra för våra medlemmar. Lokalen är utrustad med porslin för 40 personer. Vi har också en övernattningslägenhet på 12:an utrustad för 4 personer som kan hyras via styrelsen.

Föreningen har 4 tvättstugor, 2 ligger i 12:ans hus och 2 i 9:ans hus.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Harald Stake är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Under 2020 publicerades totalt åtta nyhetsbrev till medlemmarna och ett nyhetsbrev till lokalerna.

På vår nya hemsida brfharaldstake.se har det under året skapats nya artiklar och även informationsbladen har funnits där. Man har också kunnat läsa om andra aktuella händelser, ladda ner blanketter, titta på bilder och inhämta annan nyttig information om vår förening. Föreningen har även en egen Facebooksida (Brf Harald Stake) som följs av 142 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 såldes 33 lägenheter. I januari 2021 hade redan ytterligare fem lägenheter sålts. Vårt område är fortfarande väldigt attraktivt.

Avtalet med Comhem övergick under sommaren till digital TV, Bredband och fast telefoni.

Under 2020 påbörjades reoveringen av våra fastigheter som kommer att pågå under 3 år. Vi började med Vänortsgatan 9 och Hagåkersgatan 4 där vi lagat sprickor på fasaderna och målat om husen. Vi har besiktigt och bytt ut ventilerna i alla köken. Installerat sensorstyrd belysning i trapphusen, vindarna och källarna. Vi har även gjort tillsyn i alla lägenheterna. Coronapandemin hindrade oss från att slutföra inspektionen av lägenheter som fick anmärkningar. Året avslutades med en ny radonmätning för att se om uppsättning av nya ventiler räcker för att förbättra radonvärdet.

Vi har byggt sju studentrum på Vänortsgatan 9 E och en gästlägenhet för långtidsuthyrning på Vänortsgatan 7. På Vänortsgatan 10 har vi bytt ut den horisontella stammen under huset. Under 2020 skulle det varit skyddsrumskontrollen och OVK. Inga av dessa företag hörde av sig vilket kan bero på Coronan.

AK

Efter krav från Post Nord om förbättringar i våra trapphus, hjälpte vi medlemmarna med att beställa nya entrédörrar eller godkända brevlådor.

Då året har präglats av Coronapandemin och uppmaningar om att hålla avstånd så har vi inte kunnat erbjuda några aktiviteter. En mild vår och höst gjorde det dock möjligt för Tisdagsgruppen att träffas ute på gården och fikat varannan tisdag. Gruppen avslutade året med glögg och pepparkakor i december på grillplatsen på Vänortgatan 9.

Vi har haft containers två gånger under året där våra medlemmar kunnat slänga brännbart. På våren var containern så full att vi fick beställa en till. Tyvärr blev det inga vanliga städdagar då vi brukar träffas och umgås.

Vi har inte heller kunnat erbjuda Möten för Nya medlemmar under 2020. Nyinflyttade har istället fått information via mail vad som gäller och uppmaningar att läsa igenom Bopärmen om det är något de undrar över. Årsstämman hölls den 18 juni med ett starkt begränsat antal deltagare. Antalet närvarande medlemmar uppgick till 18 och därtill hade det inkommit 27 fullmakter. Vi fick in en motion om det nya torkskåpet på Vänortsgatan 9. Motionären ville att vi skulle byta ut den mot ett annat system med en fläkt och en tork. Förslaget godkändes av stämman. Tyvärr har Electrolux inte varit behjälpliga med utbytet så vi har fortfarande kvar torkskåpet. Men vi fortsätter diskussionen med dem.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------------------|---------|-----------------|
| Gabriela Nilsson (tom 21-01-17) | Ledamot | |
| Niklas Nilsson (tom 21-01-17) | Ledamot | |
| Berit Gustafsson | Ledamot | Sekreterare |
| Katja Rautalin | Ledamot | |
| Fredrica Olsson | Ledamot | |
| Inger Andersson | Ledamot | Ordförande |
| Sofia Fridman | Ledamot | HSB Mölndal |
| Mona Utbult | Ledamot | |
| Magnus Lindén (tom 21-02-17) | Ledamot | |
| Josefin Olsson | Ledamot | Vice Ordförande |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Inger Andersson samt Fredrica Olsson.
- Föreningens firma tecknas av Berit Gustafsson, Fredrica Olsson, Katja Rautalin och Inger Andersson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen för styrelsearbete har under året uppgått till 4,4 prisbasbelopp (exklusive sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

AK

- Styrelsen kan kontaktas via mail på styrelsen@brfharaldstake.se.
Efter kl. 16.00 på vardagar, helger och röda dagar vänder man sig till Securitas. Dock ej med låsöppning av den egna dörren samt tvättstugeupplåsning!

Revisorer

Revisorer har varit Meeri Lepik och Gösta Augustsson som revisorsuppleant, valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningen beslutade om två ordinarie representanter i HSB-föreningens fullmäktige dessa har varit Fredrica Olsson och Berit Gustafsson och två suppleanter Inger Andersson och Magnus Lindén.

Valberedning

Valberedning har varit Emil Olsson (sammanställande) och Susanne Johnsson och Marie Vadasz valda av stämman.

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 9 296,00 | 11 071,00 | 8 914,00 | 8 894,00 | 8 785,00 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -957,00 | 2 648,00 | -1 102,00 | 1 029,00 | 74,00 |
| Soliditet (%) | 25,30 | 28,40 | 23,70 | 24,70 | -6,50 |
| Kassalikviditet (%) | 54,60 | 90,50 | 82,00 | 108,00 | 125,00 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 25 | 25 | 250 | 1 498 | 2 186 |
| Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen | 858 | 848 | 837 | 825 | 825 |
| Lån kronor per kvm totalyta | 5 115 | 4 560 | 4 790 | 4 905 | 4 903 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1 | 1 | 3 | 3 | 2 |
| Fastighetens belåningsgrad | 28 | 25 | 37 | 38 | 38 |
| Taxeringsvärde | 165 038 | 165 038 | 117 118 | 117 118 | 117 118 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

AK

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Uppskrivnings fond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 307 595 | 1 005 840 | 20 000 000 | 25 389 | -6 511 092 | 2 648 450 |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | | 782 850 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | -782 850 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | | 2 648 450 | -2 648 450 |
| Årets resultat | | | | | | -957 375 |
| Eget kapital | 307 595 | 1 005 840 | 20 000 000 | 25 389 | -3 862 642 | -957 375 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 862 642 |
| årets förlust | -957 375 |
| | -4 820 017 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -4 820 017 |
| | -4 820 017 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AK

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2, 3 | 9 199 760 | 8 964 144 |
| Övriga rörelseintäkter | | 96 739 | 2 106 896 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 296 499 | 11 071 040 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 4 | -6 776 171 | -5 089 835 |
| Personalkostnader | 5, 6 | -1 452 058 | -1 491 971 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 549 752 | -1 408 302 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 777 981 | -7 990 108 |
| Rörelseresultat | | -481 482 | 3 080 932 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 5 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -475 893 | -432 487 |
| Summa finansiella poster | | -475 893 | -432 482 |
| Resultat efter finansiella poster | | -957 375 | 2 648 450 |
| Resultat före skatt | | -957 375 | 2 648 450 |
| Årets resultat | | -957 375 | 2 648 450 |

AK

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7, 8 | 63 098 288 | 58 221 404 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 222 271 | 252 502 |
| Pågående nyanläggningar | | 0 | 25 274 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 320 559 | 58 499 180 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 478 489 | 478 489 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 478 489 | 478 489 |
| Summa anläggningstillgångar | | 63 799 048 | 58 977 669 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar | | 1 814 | 7 237 |
| Övriga fordringar | 11 | 31 554 | 1 750 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 189 170 | 181 464 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 222 538 | 190 451 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 188 481 | 2 457 773 |
| Summa kassa och bank | | 1 188 481 | 2 457 773 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 411 019 | 2 648 224 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 65 210 067 | 61 625 893 |

PK

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 1 313 435 | 1 313 435 |
| Uppskrivningsfond | | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 25 389 | 25 389 |
| Summa bundet eget kapital | | 21 338 824 | 21 338 824 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -3 862 642 | -6 511 092 |
| Årets resultat | | -957 375 | 2 648 450 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 820 017 | -3 862 642 |

Summa eget kapital 16 518 807 17 476 182

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|-------|------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8, 13 | 9 598 828 | 41 221 914 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 598 828 | 41 221 914 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 37 175 419 | 1 050 792 |
| Leverantörsskulder | | 546 579 | 582 672 |
| Skatteskulder | | 20 952 | 8 779 |
| Övriga skulder | | 265 073 | 272 361 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 084 409 | 1 013 193 |
| Summa kortfristiga skulder | | 39 092 432 | 2 927 797 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 65 210 067 61 625 893

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Harald Stakes årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 782 850 kronor och ianspråktagande med 782 850 kronor.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-----------------------|---------|
| Byggnader | 100 år |
| Fasad/Stammar | 50 år |
| Om- och tillbyggnader | 20 år |
| Markarbeten | 20 år |
| Installationer | 10 år |
| Inventarier | 5-20 år |

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

AK

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader..

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%) *

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|------------------|
| Hysesintäkter övernattningslägenhet | 67 575 | 37 872 |
| Reglering av Swapavtal | 0 | 2 028 346 |
| Övrig vidarefakturerings samt påminnelseavgifter | 29 164 | 40 679 |
| | 96 739 | 2 106 897 |

Not 3 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 7 848 698 | 7 749 249 |
| Hyror studentbostäder | 108 480 | 0 |
| Hyror bostäder | 30 000 | 0 |
| Hyror lokaler | 703 639 | 695 398 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 508 943 | 519 496 |
| | 9 199 760 | 8 964 143 |

AK

Not 4 Drift och underhållskostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 251 141 | 349 933 |
| Konsultarvoden | 31 097 | 24 041 |
| Passersystem | 72 692 | 89 262 |
| Datorutrustning/programvara | 90 852 | 40 209 |
| Fastighetsel | 133 246 | 107 859 |
| Uppvärmning | 892 972 | 974 149 |
| Vatten | 365 295 | 407 177 |
| Sophämtning | 373 452 | 384 555 |
| Fastighetsförsäkring | 100 148 | 90 047 |
| Förvaltningskostnader, inkl avg adm förvaltning | 257 590 | 234 593 |
| Medlemsavgifter HSB | 65 700 | 0 |
| Kabel-TV | 328 949 | 276 795 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 344 751 | 334 403 |
| Studier och fritidsverksamhet | 10 412 | 70 441 |
| Tele/ Internet | 31 330 | 28 213 |
| Övrigt | 33 571 | 17 785 |
| | 3 383 198 | 3 429 462 |
| Löpande reparationer och underhåll | | |
| Löpande reparationer | 785 993 | 560 373 |
| Underhåll | 2 606 980 | 1 100 000 |
| | 3 392 973 | 1 660 373 |

Not 5 Medelantalet anställda

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 2 | 2 |

Not 6 Personalkostnader och styrelseersättningar

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Styrelsearvoden | 225 225 | 220 370 |
| Uttagsskatt | 95 850 | 85 908 |
| Löner och övriga ersättningar | 820 204 | 805 622 |
| Sociala avgifter och pensionskostnader avseende löner | 310 779 | 380 072 |
| | 1 452 058 | 1 491 972 |

AK

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 60 277 922 | 60 277 922 |
| Nyanskaffningar | 6 363 281 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 641 203 | 60 277 922 |
| Ingående avskrivningar | -22 056 517 | -20 676 174 |
| Årets avskrivningar | -1 486 397 | -1 380 343 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -23 542 914 | -22 056 517 |
| Ingående uppskrivningar | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 63 098 289 | 58 221 405 |
| Taxeringsvärden byggnader | 88 829 000 | 88 829 000 |
| Taxeringsvärden mark | 76 209 000 | 76 209 000 |
| | 165 038 000 | 165 038 000 |
| Bokfört värde byggnader | 56 641 062 | 58 021 405 |
| Bokfört värde mark | 200 000 | 200 000 |
| | 56 841 062 | 58 221 405 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 49 634 100 | 49 634 100 |
| | 49 634 100 | 49 634 100 |

AK

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 643 638 | 694 352 |
| Inköp | 33 124 | 104 197 |
| Försäljningar/utrangeringar | | -154 911 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 676 762 | 643 638 |
| Ingående avskrivningar | -391 137 | -518 089 |
| Försäljningar/utrangeringar | | 154 911 |
| Årets avskrivningar | -63 355 | -27 959 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -454 492 | -391 137 |
| Utgående redovisat värde | 222 270 | 252 501 |

Not 10 Långfristiga placeringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Nordea investeringsfond | 478 489 | 478 489 |
| | 478 489 | 478 489 |

Värdepapper per den 201231 657 677 kr.

Not 11 Fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Avgiftsfordringar | 1 814 | 7 237 |
| Avräkning skattekonto | 31 554 | 1 750 |
| | 33 368 | 8 987 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringar | 104 169 | 100 148 |
| Com Hem | 85 001 | 81 316 |
| | 189 170 | 181 464 |

AK

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 1,55 | 2022-06-15 | 10 649 620 | 11 700 412 |
| Nordea | 0,33 | 2021-06-29 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Nordea | 0,34 | 2021-02-17 | 6 000 000 | 0 |
| Låneskuld enligt nedan swapredovisning | | 2021-03-31 | 124 627 | 572 294 |
| | | | 46 774 247 | 42 272 706 |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld | | | 37 175 419 | 1 050 792 |

Av ovanstående skulder redovisas 37 050 792 kr som kortfristiga skulder.

Av ovanstående skulder redovisas 124 627 kr som kortfristig skuld för swapavtalen

*STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfalldatum.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 766 940 | 727 921 |
| Upplupna räntor | 42 227 | 9 557 |
| Upplupet revisionsarvode | 25 000 | 21 000 |
| Upplupen fjärrvärme | 129 589 | 132 327 |
| Upplupen el | 12 275 | 9 970 |
| Upplupna semesterlöner inkl soc.avg | 108 379 | 112 421 |
| | 1 084 410 | 1 013 196 |

AK

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extrastämma hölls i februari 2021 med anledning av att Gabriela Nilsson och Niklas Nilsson valde att avgå ur styrelsen i början av året. Efter extrastämman valde även Magnus Lindén att avgå från styrelsen.

Mölnadal 26/4 - 2021



Inger Andersson
Ordförande



Berit Gustafsson



Fredrica Olsson



Katja Rautalin



Mona Utbult



Josefin Olsson

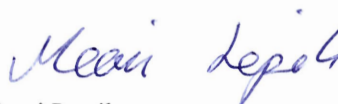


Sofia Fridman

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/4 - 2021



Arthur Kozak
Borevision AB
Revisor



Meeri Lepik
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Harald Stake i Mölndal, org.nr. 752000-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harald Stake i Mölndal för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

AK

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 Harald Stake i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

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

Mölndal den 30 / 4 2021



Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Meeri Lepik
Av föreningen vald revisor