

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Grand med säte i Gävle (org.nr 716458-6344) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norr 20:8 i Gävle med arealen 2 242 kvm. På fastigheten uppfördes 2009 en byggnad med garage i källarplanet under gården och därovan bostäder i sex till sju våningar. Lägenheterna är fördelade på tre trapphus med adress Norra Centralgatan 12 och 14 samt Ruddammsgatan 48.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens stadgar, HSB:s normalstadgar 2011 version 5, registrerades 2018-09-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA, från och med 1 januari 2020 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal	Area kvm	Total area kvm
1 r o ks, 1 r o kv	2	28, 40	68
2 r o kv	13	45 – 86	757
2 r o k	9	67 – 77	633
2 r o k	1	128	128
3 r o kv, 3 r o k	13	74 – 90	1 027
3 r o k	5	130	650
4 r o k	17	91 – 115	1 690,5
5 r o k	4	107	428
6 r o k	1	183	183
Totalt	65		5 564,5

1 Föreningslokal	84
56 Bilplatser i varmgarage och 3 motorcykelplatser	1 254

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2019 På stämman deltog 41 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 66 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Inger Jensen	ordförande	vald till stämman 2020
Göran Jakobsson	vice ordförande	vald till stämman 2021
Ann-Christine Bohlin	sekreterare	vald till stämman 2020
Tomas Gustavsson		vald till stämman 2021
Stefan Eriksson		vald till stämman 2021
Maria Bergman		vald till stämman 2020
Sten Halseth		vald till stämman 2020
Ingela Palmqvist	styrelsesuppleant	vald till stämman 2020
Olov Rydberg	styrelsesuppleant	vald till stämman 2020

Inger Jensen är även styrelseledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sten Halseth, Ann-Christin Bohlin, Maria Bergman samt suppleanterna Olov Rydberg och Ingela Palmqvist

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inger Jensen, Göran Jakobsson, Ann-Christin Bohlin och Göran Andersson. två i förening.

Revisorer har varit Leif Ohlin och Tove Elvelidvalda vid föreningsstämman. HSB Riksförbund har utsett BoRevision AB.

Valberedning har varit Göran Andersson, ordförande, samt Maud Sjödin och Lena Isokivelä.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

I september anordnades en hockeykväll, där 18 personer deltog och åt god kycklingsallad.

Graninvigning den 30 november med glögg, pepparkakor, skinkmackor och god dricka, 19 deltagare.

Styrelsen uppmuntrar medlemsaktiviteter som ökar trivseln och hemkänslan i föreningen. Det kan vara bokcirkel, studiecirkel eller bara samkvämskvällar.

Nya brandvarnare har köpts in och finns att köpa hos vicevärden till självkostnadspris.

Trivselföreskrifter, garageföreskrifter mm. har setts över och uppdaterats. Informationsblad och anvisningar till hemsidan delas ut till nyinflyttade. På hemsidan finns föreningsinformation, föreskrifter för trivsel, garage mm. samt kontaktuppgifter till styrelseledamöter och vicevärd.

Medlemmarna informeras löpande om aktuella frågor genom styrelsen medlemsinfo. Under hösten har styrelsemedlemmarna fått nya mejladresser, dessa finns på alla anslagstavlor och även i HSB portalen

Föreningslokalen med samlingslokal, övernattningsrum och bastu har använts flitigt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Triennium har ombesörjt den tekniska förvaltningen och yttre skötsel. JM städ har utfört lokalvården. Härutöver har föreningen serviceavtal för bland annat hissars, lås, portar, brandskyddsanordningar. Bredband och Kabel-TV levereras av GavleNet.

Inom ramen för den årliga systematiska egenkontrollen genomförs även brandskyddsarbete (SBA), extern besiktning av rökluckor och kontroll av brandsläckare mm. Hissarna har genomgått sedvanlig besiktning.

Göran Andersson har varit vicevärd med biträde av Stefan Eriksson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har åtgärdat de fuktskador vilka uppstått i anslutning till terrasserna på plan sex. För att förhindra framtida fuktskador beslöt styrelsen att anlita Ryds Glas för att montera skärmtak över takterrasserna. Arbetet med taken utfördes under tiden maj-sept. Berörda medlemmar erbjöds att på egen bekostnad beställa luckor/fronter.

Föreningen begär ersättning av HSB Produktion AB för föreningens hittillsvarande kostnader för att åtgärda byggfel. Därtill krävs ersättning för att åtgärda kvarstående garantibrister. Föreningen företräds av ett juridiskt ombud i förhandlingar om ersättning.

Föreningen har en 30-årig rullande investerings- och underhållsplan vilken uppdateras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 204 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Kompletteringar har gjorts inom följande områden: Mark, stammar, el, fasader, fönster, yttertak, ventilation balkonger och hissars. Därtill kommer den genomgång och uppdatering vår vicevärd Göran Andersson, Stefan Eriksson och Göran Jakobsson har gjort, tillsammans med HSB:s Thomas Elfström. Sammantaget har det lett fram till en högre beräknad avsättning mot tidigare (se nedan). Styrelsen har inlett en utredning om eventuellt byte av redovisningsregelverk från K2 till K3.

Planen har uppdaterats efter nytt arbetssätt och regelverk och är nu en investerings- och underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av låssystem och linjemålning av garageplatser samt nya vattenmätare och gårdsbelysning.
2016	Vattenskadesanering p g a felmonterat tvättställ.

2017	Elförsörjning kyl och frys samt byte av ventilations- och bastuaggregat i föreningslokalen. Justering av ventilationen i Norra Centralgatan 12. Ny dörrstängare i Ruddammsgatan 48. Inventering av köksavloppens status.
2018	Tak till cykelställ, hissreparationer, smärre takarbeten på yttertak samt reparation av postboxar.
2019	Obligatorisk ventilationskontroll och radonmätning.

Föreningen planerar kommande fem åren följande underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR/KR	INVESTERINGS-/UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020 187 000 kr	Strykning av balkongskärmar i trä, byte av hisslinor, strykning av ståldörrar, markarbete, byte av centrala delar för ventilation samt byte av delar till rullport i aluminium inkl motor
2021 109 000 kr	Byte av datoriserad styr- o reglerenhet, för luft, värme och tappvarmvatten. Strykning av träpanel, målning av rum i gemensamhetslokalen samt av hängrännor
2022 87 000 kr	Rensning ventilationskanaler, byte av delar till ventilation och obligatorisk ventilationskontroll.
2023 1 305 000kr	Eventuellt byte av takplåt efter översyn.
2024 567 000 kr	Målning av entré/trapphus och balkongräcken, målning av linjemarkering, stuprör och taksprång, byte av centrala delar ventilation, slipning av parkettgolv (gemensamhetslokalen) samt lackning och byte av bastulavar.

I budget för 2020 ingår 379 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt investerings- och underhållsplanen.

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1 %. Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2020. Årsavgiften är i genomsnitt 521 kr/m² 2020.

Reduktionen av fastighetsskatten upphör vilket medför ökade kostnader. I och med att fler åtgärder medtagits i investerings- och underhållsplanen ökar avsättningsbehovet. För att möta behovet har styrelsen beslutat höja avgifterna för 2020.

Styrelsen har analyserat verksamheten och likviditeten med en ekonomisk flerårsplan. Driftkostnaderna beräknas öka med inflationen. Reparationskostnader är tillsammans med räntor de poster som är mest osäkra. De löpande reparationerna bedöms bli av mindre omfattning. Räntekostnaderna har tryggats de närmsta åren genom en mix av bindningstider. Bland annat har ett lån på 16 670 000 kr omsatts till en fast ränta i fem år på 1,08 % och med en årlig amortering på 100 000 kr.

Med underhålls- och investeringsplanen fångas behovet av medel för att följa planen. Från och med 2020 kalkyleras med 414 000 kr/år.

Medlemmarnas förbrukningsavgifter för vatten och el följer föreningens kostnader. Konsekvensen av en momsbeläggning är ännu inte klarlagd.

På grund av nya redovisningsregler tillämpas en linjär avskrivningsplan på 120 år. Detta resulterar i ett bokföringsmässigt underskott vilket inte påverkar föreningens kassalikviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte årsavgifternas storlek. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande underhåll samt drift, fastighetsskatt mm samt avsättning till investerings- och underhållsfonden.

Styrelsen följer kontinuerligt kassaflödet och bevakar att medel finns för investeringar och underhåll samt övriga kostnader:

Kassaflödes prognos	2020 budget	2021 prognos	2022 prognos	2023 prognos	2024 prognos
Ingående kassa	1 388	1 693	1 997	2 320	1 712
Årsavgifter	2 897	2 955	3 014	3 075	3 136
Hyror	474	474	474	498	498
Förbrukningsavgifter	334	342	351	359	368
Övrigt	21	22	22	23	23
Nettoomsättning	3 727	3 793	3 861	3 954	4 025
Drift, fastighetsskatt	-2 322	-2 361	-2 432	-2 464	-2 517
Kassaflöde före underhåll	1 405	1 432	1 429	1 491	1 508
Planerat underhåll	-187	-109	-87	-1 305	-567
	1 218	1 323	1 342	186	941
Räntekostnader	-813	-919	-919	-694	-692
Amorteringar	-100	-100	-100	-100	-100
Nyupptagna lån					
Årets kassaflöde	305	304	323	-608	149
Utgående balans	1 693	1 997	2 320	1 712	1 861

Ovanstående är en prognos med osäkerhet om ränteutveckling mm. Avgiftshöjningarna har beräknats med två procent per år.

Medlemsinformation

Av föreningens 65 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 inklusive HSB. Under året har det avgått 18 medlemmar och tillkommit 13. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 783	3 749	3 778	3 975	3 798
Rörelseresultat i tkr					
före avskrivningar	770	1 283	1 251	1 675	1 508
efter	-498	15	-21	403	235
Resultat efter finansiella poster i tkr	-848	-458	-328	-982	-3 921
Balansomslutning i tkr	155 657	155 473	156 647	159 792	160 518
Taxeringsvärde i tkr	89 461	74 987	74 987	74 987	57 400
Soliditet %	71%	72%	72%	71%	71%

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm i kr	506	501	496	496	496
Driftskostnad/kvm i kr	407	340	408	383	379
Räntekostnad/kvm i kr	200	209	194	195	238
Bankskuld/kvm i kr	7 668	7 319	7 329	7 698	7 708

Nyckeltalen är beräknade genom den totala bostadsrättsarean.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 895 628	0	1 726 416	-6 032 176	-458 379
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-458 379	458 379
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			204 000	-204 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-15 000	15 000	0
Årets resultat					-847 666
Belopp vid årets utgång	116 895 628	0	1 915 416	-6 679 555	-847 666

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 726 416
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	204 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-15 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 915 416

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-6 679 555
Årets resultat	<u>-847 666</u>
Summa	-7 527 221

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **-7 527 221**

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 783 294	3 748 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 438	0
Summa rörelseintäkter		3 998 732	3 748 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 263 671	-1 892 449
Övriga externa kostnader	Not 5,19	-802 402	-433 073
Personalkostnader och arvode	Not 6	-162 564	-140 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 268 415	-1 267 266
Summa rörelsekostnader		-4 497 052	-3 733 432
Rörelseresultat		-498 320	15 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 8	763 581	690 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 112 926	-1 164 682
Summa finansiella poster		-349 345	-473 788
Resultat efter finansiella poster		-847 666	-458 379
Resultat före skatt		-847 666	-458 379
Årets resultat		-847 666	-458 379

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	153 860 906	153 850 990
Inventarier och installationer	Not 11	0	1 275
Summa materiella anläggningstillgångar		153 860 906	153 852 265

Summa anläggningstillgångar**153 860 906****153 852 265****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		3 273	7 915
Övriga fordringar	Not 12	1 431 749	1 223 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 933	156 338
Summa kortfristiga fordringar		1 562 956	1 387 322

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 14	233 112	233 112
Summa kassa och bank		233 112	233 112

Summa omsättningstillgångar**1 796 068****1 620 434****Summa tillgångar****155 656 974****155 472 699**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	116 895 628	116 895 628
Fond för yttre underhåll	1 915 416	1 726 416
Summa bundet eget kapital	118 811 044	118 622 044

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 679 555	-6 032 176
Årets resultat	-847 666	-458 379
Summa fritt eget kapital	-7 527 220	-6 490 555

Summa eget kapitalNot 15 **111 283 824** **112 131 489****Avsättningar**

Orealiserad värdeförändring avseedne swappar	902 772	1 666 287
--	---------	-----------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16 31 570 000	26 000 000
Summa långfristiga skulder	31 570 000	26 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11 100 000	14 725 000
Leverantörsskulder	205 202	168 783
Skatteskulder	4 189	6 248
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 31 249	12 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 559 739	762 644
Summa kortfristiga skulder	11 900 380	15 674 923

Summa skulder**43 470 380** **41 674 923****Summa eget kapital och skulder****155 656 975** **155 472 699**

**Kassaflödesanalys**

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-847 666	-458 379
Avskrivningar	1 268 415	1 267 266
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>420 749</u>	<u>808 886</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 455	-12 452
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-149 543	29 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>299 661</u>	<u>825 777</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-1 277 057	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 277 057</u>	<u>0</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 945 000	-55 000
Orealiserad värdeförändring avseende swappar	-763 515	-690 808
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 181 485</u>	<u>-745 808</u>

Årets kassaflöde

204 089	79 969
----------------	---------------

Likvida medel vid årets början

1 433 278	1 353 310
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 637 367	1 433 279
------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 109 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,86 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare inga skattemässiga underskott.

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Användning av finansiella instrument

Föreningen har två stycken ränteswappar. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta.

Risken med dessa ränteswappar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de genom ränteswappar fasta låneräntorna. Möjlighet finns dock att ränteswappar utvecklas positivt

(den rörliga räntan stiger) vilket skulle ge ett omvänt utfall.

I stället för att betala swappräntan, 2,58% respektive 2,49%, kan swapparna lösas i förtid för marknadsvärdena (motsvarande ränteskillnadsersättning för ett traditionellt räntebundet lån). Ränteswapparnas marknadsvärde förändras med ändrade marknadsräntor och återstående bindningstid. Därmed förändras kostnaden för att lösa swapparna. Swapparnas marknadsvärde minskar över tid. Vid sjunkande marknadsräntor ökar värdet och det omvända vid stigande räntor.



Föreningen har en total belåning i kreditinstitut med 42 670 tkr och har säkrat 30 000 tkr med ränteswappar. Under slutet av 2019 avslutades en ränteswapp och då återstår 15 000 tkr som är säkrat med ränteswapp. Tidigare har swapparna redovisats med ett tillämpning av säkringsredovisning. Enligt BFNs förtydligande ska ränteswapparna enligt K2 redovisas till marknadsvärdet vilket innebär att resultatet för 2019 förbättrats med en värdejustering motsvarande 763 515 kr. Vid oförändrad marknadsränta kommer motsvarande värdejustering att lösas upp i takt med att swappavtalen löper ut under kommande år, med en positiv resultat effekt. Värdejusteringen redovisas under finansiella poster men har ingen påverkan på föreningens likviditet.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 810 096	2 785 358
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-31 950	-35 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	464 900	462 955
	Hysesintäkt övrigt	16 450	11 500
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	65 678	94 881
	Årsavgift konsumtionsavgift el	187 862	172 028
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptefoni	115 028	114 581
	Övriga intäkter i verksamheten	123 237	127 488
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 110	9 998
	Övriga fakturerade kostnader	1 350	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 533	5 292
		3 783 294	3 748 841
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	215 438	0
		215 438	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-675 572	-317 331
	Ventilationsrensning	-32 905	0
	El	-276 651	-292 694
	Uppvärmning	-356 892	-360 024
	Vatten	-131 582	-131 776
	Renhållning	-135 631	-134 252
	TV, bredband, iptefoni	-108 176	-105 936
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 250
	Serviceavtal	-35 251	-91 628
	Fastighetskötsel och lokalvård	-292 424	-299 945
	Försäkringar	-69 495	-64 948
	Fastighetskatt	-73 330	-69 300
	Periodiskt underhåll	-15 000	0
	Övriga driftskostnader	-60 762	-22 364
		-2 263 671	-1 892 449
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll byggnad, OVK besiktning	-15 000	0
		-15 000	0
Not 5,19	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 968	-9 188
	Förvaltningskostnader	-113 846	-109 968
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 126	-12 008
	Föreningsverksamhet	-2 489	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-137 585	-123 601
	Konsult/juristkostnader	-247 420	-154 708
	Medlemsavgifter HSB	-23 500	-23 500
	Övriga kostnader	-243 468	0
	Kundförluster m m	0	-100
		-802 402	-433 073
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-84 187	-84 838
	Vicevärdsarvode	-25 000	-24 000
	Övriga arvoden styrelsen	-17 500	0
	Valberedning	-6 000	0
	Revisionsarvode	-5 688	-5 686
	Sociala avgifter	-24 189	-26 121
		-162 564	-140 645
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 267 140	-1 263 593
	Maskiner och inventarier	-1 275	-3 673
		-1 268 415	-1 267 266
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknade poster		
	Ränteintäkter övriga	66	86
	Orealiserad värdeförändring avseende swappar	763 515	690 808
		763 581	690 894
Not 9	Räntekostnader och liknande poster		
	Räntekostnader långfristiga skulder	378 613	268 185
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	9
	Kostnad ränteswap	734 313	896 488
		1 112 926	1 164 682

**Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 551 625	145 551 625
Årets investering byggnader, inglasning terrasser	1 277 057	0
Ingående anskaffningsvärde mark	14 925 000	14 925 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 753 682	160 476 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 625 636	-5 362 043
Årets avskrivningar byggnader	-1 267 140	-1 263 593
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 892 776	-6 625 636

Utgående bokfört värde

153 860 906 153 850 990

Bokförda värden byggnader

138 935 906 138 925 990

Bokförda värden mark

14 925 000 14 925 000

Fastighetsbeteckning: Norr 20:8 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2009	70 000 000	16 600 000	86 600 000	72 400 000
Lokaler		2 861 000		2 861 000	2 587 000
		72 861 000	16 600 000	89 461 000	74 987 000

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	112 104	112 104
Utgående anskaffningsvärden	112 104	112 104
Ingående avskrivningar	-110 829	-107 156
Årets avskrivningar	-1 275	-3 673
Utgående avskrivningar	-112 104	-110 829
Utgående bokfört värde	0	1 275

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Övriga fordringar

Avräkning HSB	1 404 255	1 200 166
Skattekonto	10 981	9 839
Övriga fordringar	16 513	13 064
	1 431 749	1 223 069

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	76 444	69 495
Förutbetald HSB Södra Norrland	19 136	9 487
Swappar	32 353	77 357
	127 933	156 338

**Not 14 Kassa och bank**

Nordea	233 112	233 112
	<u>233 112</u>	<u>233 112</u>

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 895 628	0	1 726 416	-6 032 176	-458 379
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-458 379	458 379
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			204 000	-204 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-15 000	15 000	
Årets Resultat					-847 666
Belopp vid årets utgång	116 895 628	0	1 915 416	-6 679 555	-847 666

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,50%	2022-11-02	15 000 000	0
Nordea		1,03%	2020-11-11	11 000 000	0
Nordea		1,08%	2024-12-18	16 670 000	100 000
				<u>42 670 000</u>	<u>100 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 570 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	42 170 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Ja

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	50 040 000	50 040 000
varav i eget förvar	6 540 000	6 540 000
Summa ställda säkerheter	<u>43 500 000</u>	<u>43 500 000</u>



HSB - Affärsstiftelsen för

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	14 315	1 000
Arbetsgivaravgifter	8 500	328
Övriga kortfristiga skulder	8 434	10 919
	<u>31 249</u>	<u>12 247</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	45 238
Upplupen snöröjning	6 988	1 591
Upplupna sociala avgifter	0	14 214
Upplupen el, värme, renhållning	73 829	82 518
Upplupna räntekostnader	25 320	14 679
Upplupen revision	12 760	9 180
Upplupen kostnad reparationer	27 628	88 770
Upplupen kostnad konsultarvoden	31 219	0
Swappar	97 060	232 068
Förutbetalda årsavgifter och hyror	284 936	274 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	<u>559 739</u>	<u>762 644</u>

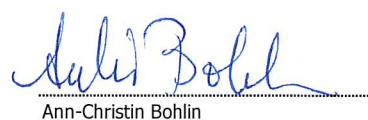
Not 19 Exceptionella intäkter och kostnader

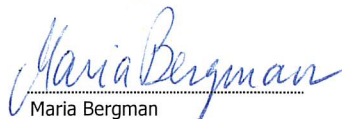
På grund av felaktigt byggda terrasser uppstod vattenskadorna som drabbade ett antal medlemmar som ej kunde nyttja sina lägenheter under en period. Under Övriga externa kostnader (Not 5) ligger därför en kostnad på 243 468 kr för ersättningsboende och flytt hjälp samt magasinering av möbler.

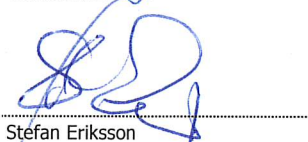
19.5 2020



Inger Jensen

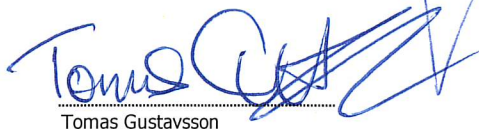

Göran Jakobsson


Ann-Christin Bohlin


Maria Bergman

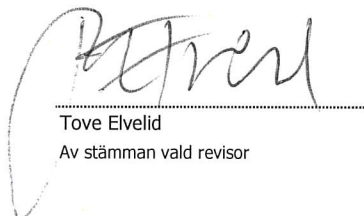

Stefan Eriksson


Sten Halseth


Tomas Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-02


Leif Ohlin
Revisor vald av föreningsstämman


Tove Elvelid
Av stämman vald revisor


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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grand, org.nr. 716458-6344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grand för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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 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

77 eu

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grand för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

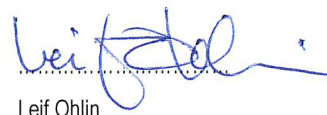
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Gävle den 2/16 2020



Leif Ohlin

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

Tove Elvelid

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor