

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Granbacken med säte i Hudiksvall (org.nr 787500-0700) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:1, byggd år 1953 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
45	lägenheter (bostadsrätt)	2 601
3	lokaler (hyresrätt)	287
20	garage	
19	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19, så genomfördes stämman genom poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 46 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Jonsson	ordförande
Frida Ahlbom	vice ordförande
Margareta Sund	sekreterare
Ingemar Skelander	ledamot
Raija Engström	ledamot
Christer Wiik	ledamot
Tord Fredlund	ledamot
Björn Klasson	ledamot
Margareta Jansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jonas Simsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Jonsson, Björn klasson, Christer Wiik och Margareta Sund.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Frida Ahlbom, Ingemar Skelander, Tord Fredlund och Magnus Jonsson, två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedningsposten har sedan stämman 2020 varit vakant, då ingen ville ställa upp.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

Alt 1. På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet

för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 94 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-24.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Ordningsställande av uteplats med grill Stenläggning, samt plantering av träd och buskar i slänt mot Djupegatan. Utbyte av samtliga köksfläktar.
2016	Utökning av motorvärmplatser med ytterligare 7 st.
2017	Ombyggnation av tidigare cykelskjul till soprum, för att kunna ta hand om matavfall enligt nya hanteringen i kommunen. Breddning och asfaltering av gångväg, så sopbilen kommer fram. Grävt bort gräs och buskar under balkonger, och ersatt med singel.
2018	Nya lyktstolpar vid nedfart mot Djupegatan, vid hus 31 och 33. Under våren anslöts samtliga lägenheter till en gruppanslutning för Telia bredband, IP-telefoni och digital-TV.
2019	Löpande underhåll.
2020	Reparation av skador i asfalt. Underhåll enligt plan.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2023	Projektering och upphandling för byte av balkonger och renovering av fasader. Löpande underhåll enligt underhållsplan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 3%.

I budget för 2021 ingår 112 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 963 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 45 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 9 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 852	2 774	2 676	2 573	2 554
Rörelseresultat i tkr	632	648	221	657	635
Resultat efter finansiella poster i tkr	519	562	119	529	461
Balansomslutning i tkr	13 731	13 378	13 128	13 440	13 178
Soliditet %	49,7	47,1	43,7	41,8	38,7
Årsavgift/kvm* i kr	954	922	911	882	864
Driftskostnad/kvm i kr	511	523	562	514	506
Räntekostnad/kvm i kr	39	41	43	44	60
Bankskuld/kvm i kr	2 181	2 293	2 405	2 516	2 628

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt. Se bostadsrättskollen om fler nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 720	1 686 721	3 978 571	561 822
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			561 822	-561 822
Innevarande års avs/disposition		1 506	- 1 506	
Årets resultat				518 913
Belopp Vid årets slut	79 720	1 688 227	4 538 887	518 913

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 686 721
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	94 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-92 494
Fondbehållning vid årets slut:	1 688 227

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 538 887
Årets resultat	<u>518 913</u>
Summa	5 057 800

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 057 800
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 851 749	2 773 883	
Summa rörelseintäkter		2 851 749	2 773 883	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 476 353	-1 511 378	
Övriga externa kostnader	Not 4	-312 075	-282 927	
Underhåll enligt plan	Not 5	-92 494	0	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 900	-93 277	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-235 950	-238 572	
Summa rörelsekostnader		-2 219 771	-2 126 154	
Rörelseresultat		631 978	647 729	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62	37 267	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 127	-119 174	
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-4 000	
Summa finansiella poster		-113 065	-85 907	
Årets resultat		518 913	561 822	

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	11 244 319	11 480 269
Pågående nyanläggningar	Not 10	55 344	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 299 663	11 480 269

Summa anläggningstillgångar**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		370	621
Avräkningskonto HSB		1 586 972	1 043 690
Övriga kortfristiga fordringar		32 668	4 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 720	115 515
Summa kortfristiga fordringar		1 698 729	1 164 348

Bank

Summa kassa och bank

Not 12	732 265	733 815
	732 265	733 815

Summa omsättningstillgångar**2 430 994** **1 898 163****Summa tillgångar****13 730 657** **13 378 431**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		79 720	79 720
Fond för yttre underhåll		1 688 227	1 686 721
Summa bundet eget kapital		1 767 947	1 766 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 538 887	3 978 571
Årets resultat		518 913	561 822
Summa fritt eget kapital		5 057 800	4 540 393

Summa eget kapital

Not 13

6 825 747

6 306 834

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 346 033	3 470 833
Summa långfristiga skulder		3 346 033	3 470 833

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 951 877	3 150 293
Medlemmarnas inre fond	Not 15	48 638	50 113
Leverantörsskulder		109 848	69 973
Aktuell skatteskuld	Not 16	30 913	17 555
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 793	1 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	415 808	311 037
Summa kortfristiga skulder		3 558 877	3 600 764

Summa skulder

6 904 910

7 071 597

Summa eget kapital och skulder

13 730 657

13 378 431

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	518 913	561 822
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	235 950	238 572
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>754 862</u>	<u>800 394</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 900	-24 806
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	156 529	12 176
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>920 292</u>	<u>787 764</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-55 344	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-55 344</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-323 216	-323 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-323 216</u>	<u>-323 216</u>
Årets kassaflöde	541 732	464 548
Likvida medel vid årets början	1 777 505	1 312 957
Likvida medel vid årets slut	2 319 236	1 777 505

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Intäktsredovisning

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

Avskrivning 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 1,2 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 168 886 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 481 504	2 397 300
	Hysesintäkt lokaler	78 180	76 140
	Hysesintäkt garage och bilplatser	91 880	93 050
	Hysesintäkt övrigt	150	2 140
	Årsavgift el	85 378	108 145
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	81 000	80 850
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 537	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 721	11 598
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 399	4 660
		2 851 749	2 773 883
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-101 814	-85 844
	El	-145 684	-201 298
	Uppvärmning	-487 329	-490 058
	Vatten	-121 453	-100 564
	Renhållning	-70 014	-59 900
	Serviceavtal	-58 914	-37 229
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-361 298	-354 847
	Försäkringar	-40 586	-38 233
	Fastighetsskatt	-78 878	-77 615
	Övriga driftskostnader	-10 383	-65 790
		-1 476 353	-1 511 378
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-9 538
	Förvaltningskostnader	-105 719	-116 764
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 352	-10 231
	Föreningsverksamhet	0	-451
	Kontorsutrustning och -material	-770	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-130 901	-127 508
	Konsulter	-31 834	0
	Förbrukningsinventarier	0	-935
	Medlemsavgifter HSB	-17 500	-17 500
		-312 075	-282 927
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-25 632	0
	Underhåll tak	-32 458	0
	Underhåll övrigt, byte vattenmätare	-34 404	0
		-92 494	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 400	0
Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	-3 000	-51 300
Revisionsarvode	-3 000	0
Sociala avgifter	-18 500	-17 977
	<u>-102 900</u>	<u>-93 277</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-225 116	-225 116
Markanläggningar	-10 833	-10 833
Inventarier	0	-2 623
Summa avskrivningar	<u>-235 950</u>	<u>-238 572</u>

Not 8 Övriga finansiella poster		
Handelsbanken curtage	0	-4 000
	<u>0</u>	<u>-4 000</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 776 929	18 776 929		
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 840	43 840		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	162 500	162 500		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 983 269	18 983 269		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 479 528	-7 254 412		
	Årets avskrivningar byggnader	-225 116	-225 116		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 472	-12 639		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-10 833	-10 833		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 738 950	-7 503 000		
Utgående bokfört värde		11 244 319	11 480 269		
	Bokförda värden byggnader	11 072 285	11 297 401		
	Bokförda värden mark	43 840	43 840		
	Bokförda värden markanläggningar	128 194	139 028		
Fastighetsbeteckning: Helenedal 3:1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	16 200 000	4 876 000	21 076 000	21 076 000
Lokaler		1 188 000	377 000	1 565 000	1 565 000
		17 388 000	5 253 000	22 641 000	22 641 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 10	Pågående nyanläggningar				
	Ingående värde pågående nyanläggningar			0	0
	Årets Investering, fasad och balkonger			55 344	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			55 344	0
Projekt "fasad och balkonger" är beräknat att bli klart hösten 2021 till en kostnad av ca 13 miljoner.					
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			43 381	40 586
	Förutbetald kabel-TV och bredband			10 281	10 119
	Förutbetald HSB			25 057	49 984
	Förutbetald driftkostnader			0	14 826
				78 719	115 515
Not 12	Bank				
	Handelsbanken			732 265	733 655
	Skandia			0	160
				732 265	733 815

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 720	1 686 721	3 978 571	561 822
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	561 822	-561 822
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		94 000	-94 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-92 494	92 494	
Årets Resultat				518 913
Belopp vid årets utgång	79 720	1 688 227	4 538 887	518 913

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,70%	2024-09-30	1 568 580	60 000
Stadshypotek		1,95%	2021-05-06	889 624	43 216
Stadshypotek		1,68%	2025-09-30	1 937 453	100 000
Stadshypotek		1,71%	2021-09-30	1 902 253	120 000
				6 297 910	323 216

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 346 033
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,76%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 292 864
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 681 830

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 513 000	11 513 000
Summa ställda säkerheter	11 513 000	11 513 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	50 113	58 031
Uttag	-1 475	-7 918
	48 638	50 113

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	18 818	17 555
Slutskatteskuld föregående år	12 095	0
	30 913	17 555

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

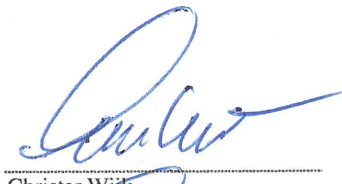
Personalens källskatt	1 100	1 100
Arbetsgivaravgifter	693	693
	<u>1 793</u>	<u>1 793</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	3 900
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	79 000
Upplupna räntekostnader	2 602	2 379
Upplupen revision	0	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 321	209 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 885	3 103
	<u>415 808</u>	<u>307 137</u>

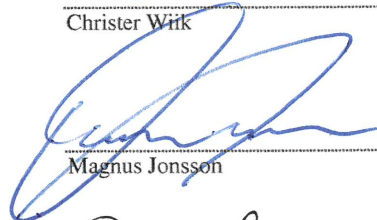
Hudiksvall ²³/₃ 2021

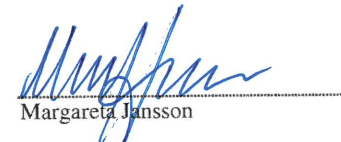

Björn Klasson

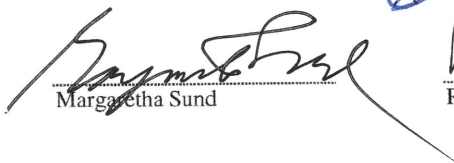

Christer Wiik

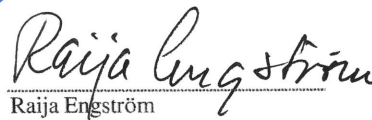

Frida Ahlbom

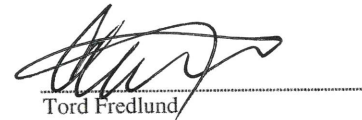

Ingemar Skelander


Magnus Jonsson

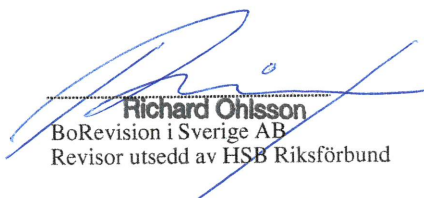

Margareta Jansson


Margaretha Sund


Raija Engström


Tord Fredlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Granbacken i Hudiksvall, org.nr. 757500-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Granbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Granbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått / föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

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

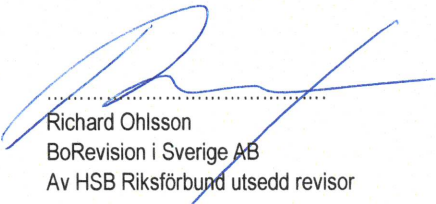
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

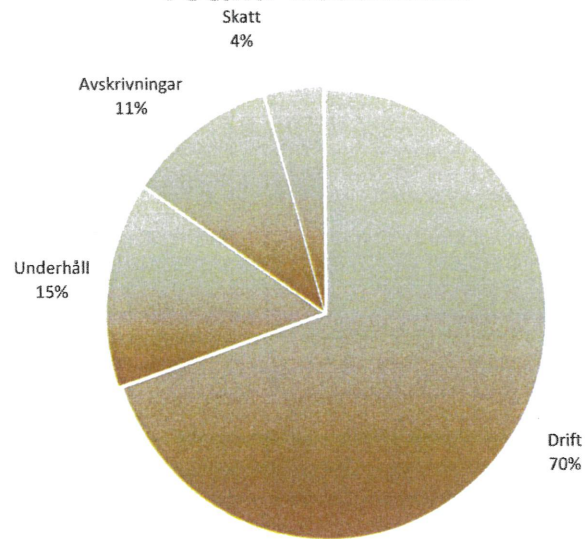
Hudiksvall den 27 / 4 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

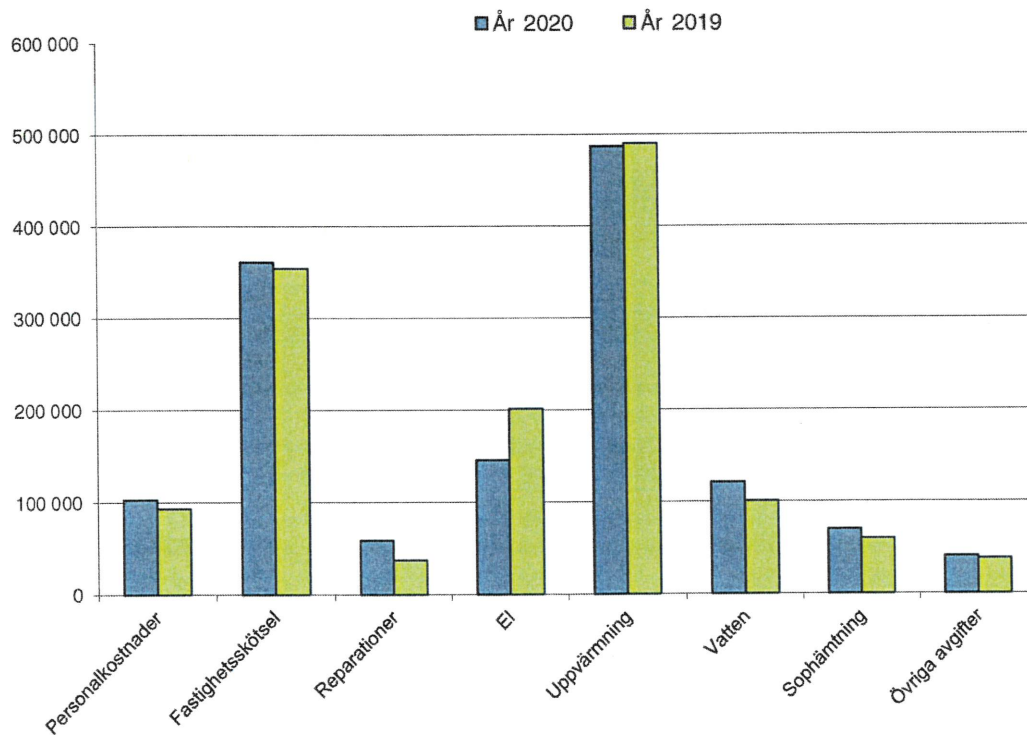


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





STYRELSEN FÖR HSB brf GRANBACKEN

Org. nr: 787500-0700

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret


2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN


Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 293 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 9465 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 2181 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	---


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 2,5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 261 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



Tomträtt
NEJ

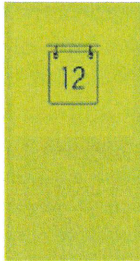
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
954 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*