

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Champinjonen med säte i Sundsvall (org.nr 716414-1645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:341 byggd år 1988 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> |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| 147 | lägenheter (bostadsrätt) | 12 839 |
| 2 | lokaler | 1 323 |
| 84 | garage | |
| 56 | bilplatser | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Senare lagt på grund av Covid -19.

Föreningen hade vid årets slut 148 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Raymond Lövgren | Ordförande |
| Kim Andersson Blomqvist | Vice ordförande |
| Birgitta Hedin | Sekreterare |
| Cieki Larsson | Ledamot |
| Åsa Eriksson | Ledamot |
| Christina Shayesteh | Ledamot |
| Mattias Hammarstedt | Ledamot |

HSB brf Champinjonen i Sundsvall
Org.nr 716414-1645

Frida Ruona
Peter Bengtsson
Henrik Bufvers

Ledamot
Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Raymond Lövgren, Birgitta Hedin, Kim Andersson Blomqvist och Åsa Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Raymond Lövgren, Kim Andersson Blomqvist, Birgitta Hedin i förening samt Peter Bengtsson från HSB.

Revisor har varit Åke Nyberg med Gunnar Jonsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Sandqvist, Fredrik Nilsson och Erik Jonsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Den årliga städdagen var den 16/5–20.

Studieverksamhet

Ingen utbildning under Corona tider.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 077 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes har skett löpande under året.

Under de senaste 5 åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|---|
| 2016 | Tak och hängrännor åtgärdas/sandbyte samt byte av lekparkers utrusning/belysning/ tvättmaskiner. |
| 2017 | Byte av belysning/montering av brevlådor med tillhörande markarbeten. |
| 2018 | Byte av hissar på kb 32 och kb 1. |
| 2019 | Byte av ytterdörrar på radhuslägenheterna. Målning av fasad samt utbyte av dålig fasad. |
| 2020 | Renovering av yttermiljö och upprensning av skogspartier. Ommålning av kvartershuset och renovering av trallen på baksidan. |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|--|
| 2021 | Översyn av trapphus. |
| 2022 | Översyn av fläktaggregat. |
| 2023 | Översynen av fläktaggregat fortsätter. |
| 2024 | Rep och omläggning av asfaltsytor vid behov. |
| 2025 | Asfalt på körbara ytor. |

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0.5%.

I budget för 2021 ingår 786 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0.5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 850 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Framtida underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 147 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 11 257 | 11 266 | 11 232 | 11 159 | 11 069 |
| Rörelseresultat i tkr | 1 955 | 3 424 | 2 027 | 3 635 | 3 764 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 919 | 2 353 | 899 | 2 209 | 2 019 |
| Balansomslutning i tkr | 70 355 | 71 327 | 69 568 | 70 730 | 69 814 |
| Soliditet % | 26 | 24 | 21 | 20 | 17 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 845 | 841 | 837 | 833 | 824 |
| Driftskostnad/kvm i kr | 414 | 364 | 416 | 367 | 382 |
| Räntekostnad/kvm i kr | 74 | 78 | 82 | 103 | 117 |
| Bankskuld/kvm i kr | 3 463 | 3 585 | 3 706 | 3 827 | 3 927 |

*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. 2018 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.

Förändringar i eget kapital

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

| | Insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------|----------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 196 014 | 8 582 260 | 1 204 519 | 2 352 502 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 2 352 502 | -2 352 502 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 1 077 000 | -1 077 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -799 449 | 799 449 | |
| Årets Resultat | | | | 919 017 |
| Belopp vid årets utgång | 5 196 014 | 8 859 811 | 3 279 469 | 919 017 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|------------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 8 582 260 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 1 077 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | <u>-799 449</u> |
| Fondbehållning vid årets slut: | 8 859 811 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 3 279 469 |
| Årets resultat | <u>919 017</u> |
| Summa | 4 198 486 |

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **4 198 486**

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

| RESULTATRÄKNING | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 11 256 761 | 11 266 122 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 256 761 | 11 266 122 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -5 858 770 | -5 156 613 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -802 835 | -778 425 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -799 449 | -409 482 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -169 161 | -164 642 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 590 135 | -1 332 650 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 8 | -81 046 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 301 395 | -7 841 812 |
| Rörelseresultat | | 1 955 366 | 3 424 310 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 19 811 | 32 799 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 055 320 | -1 104 202 |
| Övriga finansiella poster | Not 9 | -840 | -405 |
| Summa finansiella poster | | -1 036 349 | -1 071 808 |
| Resultat efter finansiella poster | | 919 017 | 2 352 502 |
| Årets resultat | | 919 017 | 2 352 502 |

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 62 024 132 | 62 167 504 |
| Inventarier och installationer | Not 11 | 119 533 | 128 122 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 62 143 665 | 62 295 626 |

Summa anläggningstillgångar

62 143 665 **62 295 626**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 2 548 | 1 219 |
| Kundfordringar | | 3 368 | 0 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 601 700 | 877 606 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 174 763 | 226 940 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 622 217 | 635 757 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 404 597 | 1 741 522 |

Bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| | Not 13 | 5 806 834 | 7 289 813 |
| Summa kassa och bank | | 5 806 834 | 7 289 813 |

Summa omsättningstillgångar

8 211 431 **9 031 335**

Summa tillgångar

70 355 093 **71 326 961**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser | 5 196 014 | 5 196 014 |
| Fond för yttre underhåll | 8 859 811 | 8 582 260 |
| Summa bundet eget kapital | 14 055 825 | 13 778 274 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 279 469 | 1 204 519 |
| Årets resultat | 919 017 | 2 352 502 |
| Summa fritt eget kapital | 4 198 486 | 3 557 020 |

Summa eget kapitalNot 14 **18 254 312** **17 335 294****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 34 033 000 | 49 050 602 |
| Summa långfristiga skulder | | 34 033 000 | 49 050 602 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 15 017 602 | 1 720 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 333 187 | 242 001 |
| Leverantörsskulder | | 1 220 887 | 1 744 106 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | 32 188 | 74 007 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 55 075 | 72 018 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 408 843 | 1 088 933 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 067 782 | 4 941 064 |

Summa skulder**52 100 782** **53 991 666****Summa eget kapital och skulder****70 355 093** **71 326 961**



| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 919 017 | 2 352 502 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 590 135 | 1 332 650 |
| Restvärde | 81 045 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>2 590 197</u> | <u>3 685 152</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 61 020 | -78 674 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder* | -170 885 | 1 126 345 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>2 480 332</u> | <u>4 732 823</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 519 217 | -5 967 902 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -128 838 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-1 519 217</u> | <u>-6 096 740</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 720 000 | -1 720 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-1 720 000</u> | <u>-1 720 000</u> |
| Årets kassaflöde | -758 885 | -3 083 917 |
| Likvida medel vid årets början | 8 167 419 | 11 251 335 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 408 534 | 8 167 419 |

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

*exklusiv skulder till kreditinstitut

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

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 1,44% 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 BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 736 405 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf:s förändringar av brf:s likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 10 854 800 | 10 800 336 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 421 500 | 423 450 |
| | Hysesintäkt övrigt | 17 000 | 18 400 |
| | Årsavgift TV/bredband/iptelefoni | 1 125 | 0 |
| | Avsatt till inre fond | -99 996 | 0 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 35 241 | 22 922 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 27 091 | 1 014 |
| | | 11 256 761 | 11 266 122 |

| Not 3 | Driftskostnader | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Reparationer | -1 548 279 | -1 022 892 |
| | Ventilationsrensning | -152 875 | 0 |
| | El | -303 762 | -323 408 |
| | Uppvärmning | -1 224 026 | -1 270 082 |
| | Vatten | -571 554 | -619 053 |
| | Renhållning | -403 715 | -264 704 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -64 704 | -53 520 |
| | Obligatoriska besiktningar | -9 013 | 0 |
| | Serviceavtal | -14 550 | -55 854 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -39 188 | 0 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -786 990 | -1 002 895 |
| | Försäkringar | -277 729 | -252 482 |
| | Fastighetsskatt | -239 773 | -232 129 |
| | Övriga driftskostnader | -222 613 | -59 594 |
| | | -5 858 770 | -5 156 613 |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------|---|-----------------|-----------------|
| | Extern revisionsarvode | -16 500 | -12 963 |
| | Förvaltningskostnader | -403 811 | -366 868 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -32 095 | -18 809 |
| | Föreningsverksamhet | -16 830 | -74 800 |
| | Kontorsutrustning och -material | -1 104 | 0 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -235 840 | -235 452 |
| | Konsulter | -43 618 | -5 375 |
| | Förbrukningsinventarier | -4 937 | -11 989 |
| | Medlemsavgifter HSB | -48 100 | -47 800 |
| | Kundförluster m m | 0 | -4 369 |
| | | -802 835 | -778 425 |



| Not 5 Underhåll enligt plan | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Underhåll bostäder | -125 000 | -30 750 |
| Underhåll lokaler | -369 022 | 0 |
| Underhåll lekpark | -6 188 | 0 |
| Underhåll tvättmaskin | -109 368 | 0 |
| Underhåll tak/fasad | -80 500 | -378 732 |
| Underhåll altan mm | -109 371 | 0 |
| | <u>-799 449</u> | <u>-409 482</u> |

| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -105 280 | -118 800 |
| Ovriga arvoden | -20 000 | 0 |
| Revisionsarvode | -4 000 | -4 000 |
| Sociala avgifter | -39 881 | -38 592 |
| Utbildning | 0 | -3 250 |
| | <u>-169 161</u> | <u>-164 642</u> |

| Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -1 535 168 | -1 285 571 |
| Markanläggningar | -46 364 | -46 364 |
| Inventarier | -8 589 | -716 |
| Summa avskrivningar | <u>-1 590 121</u> | <u>-1 332 650</u> |

| Not 8 Övrig rörelsekostnader | | |
|---------------------------------------|----------------|----------|
| Restvärde målning fasad och fasadbyte | -81 046 | 0 |
| | <u>-81 046</u> | <u>0</u> |

| Not 9 Övriga finansiella poster | | |
|--|-------------|-------------|
| Aviavgifter | -840 | -405 |
| | <u>-840</u> | <u>-405</u> |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | |
|---|--|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 105 208 702 | 99 240 800 | | | |
| | Årets investering byggnader målning radhus | 0 | 2 599 563 | | | |
| | Årets investering byggnader förrådsrenovering | 0 | 900 860 | | | |
| | Årets investering byggnader ventilation radhus | 0 | 694 500 | | | |
| | Årets investering byggnader tvättstuga | 0 | 343 750 | | | |
| | Årets investering byggnader dörrar radhus | 0 | 1 429 229 | | | |
| | Årets investering byggnader fasadmålning | 1 519 217 | 0 | | | |
| | Utrangering/restvärde målning fasad | -269 000 | 0 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 2 110 000 | 2 110 000 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 314 371 | 1 314 371 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 883 290 | 108 633 073 | | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -27 834 441 | -26 548 870 | | | |
| | Årets utrangering/restvärde byggnad | 187 954 | 0 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -1 535 182 | -1 285 571 | | | |
| | Ingående avskrivningar markanläggningar | -631 126 | -584 765 | | | |
| | Årets avskrivningar markanläggningar | -46 364 | -46 364 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -29 859 158 | -28 465 570 | | | |
| | Nedskrivning byggnader | -18 000 000 | -18 000 000 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 62 024 132 | 62 167 504 | | | |
| | Bokförda värden byggnader | 59 277 255 | 59 374 261 | | | |
| | Bokförda värden mark | 2 110 000 | 2 110 000 | | | |
| | Bokförda värden markanläggningar | 636 881 | 683 242 | | | |
| | Fastighetsbeteckning: Granlo 3:341 | | | | | |
| | Taiveringsvärde | Värdeår 1988 | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| | Bostäder hyreshus | | 62 000 000 | 12 000 000 | 74 000 000 | 74 000 000 |
| | Lokaler | | 1 364 000 | 1 607 000 | 2 971 000 | 2 971 000 |
| | | | 63 364 000 | 13 607 000 | 76 971 000 | 76 971 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

| Not 11 | Inventarier och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 312 871 | 184 033 |
| | Årets investeringar | 0 | 128 838 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 312 871 | 312 871 |
| | Ingående avskrivningar | -184 749 | -184 033 |
| | Årets avskrivningar | -8 589 | -716 |
| | Utgående avskrivningar | -193 338 | -184 749 |
| | Utgående bokfört värde | 119 533 | 128 122 |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---|----------------|------------|
| | Förutbetalad försäkring | 318 743 | 277 729 |
| | Förutbetalad fastighetsskötsel | 0 | 14 550 |
| | Förutbetalad kabel-TV och bredband | 57 790 | 71 510 |
| | Förutbetalad HSB | 231 134 | 236 368 |
| | Förutbetalad Byggbeslag | 14 550 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 35 600 |
| | 622 217 | 635 757 | |

| Not 13 Bank | | |
|-------------|------------------|------------------|
| SBAB | 5 727 758 | 7 210 737 |
| Swedbank | 79 076 | 79 076 |
| | <u>5 806 834</u> | <u>7 289 813</u> |

| Not 14 Eget kapital | | | | |
|---|-----------|----------------------|---------------------|----------------|
| | Insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 5 196 014 | 8 582 260 | 1 204 519 | 2 352 502 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 2 352 502 | -2 352 502 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 1 077 000 | -1 077 000 | |
| anspråkstagande | | | | |
| av fond för yttre underhåll | | -799 449 | 799 449 | |
| Årets Resultat | | | | 919 017 |
| Belopp vid årets utgång | 5 196 014 | 8 859 811 | 3 279 469 | 919 017 |

| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
|------------------------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | | 2,61% | 2027-07-30 | 9 480 000 | 160 000 |
| Stadshypotek | | 1,10% | 2021-06-01 | 4 617 602 | 120 000 |
| Swedbank | | 3,56% | 2022-10-25 | 4 733 000 | 1 000 000 |
| Swedbank | | 1,35% | 2021-05-11 | 9 000 000 | 200 000 |
| Swedbank | | 1,98% | 2023-06-21 | 10 610 000 | 120 000 |
| Swedbank | | 2,17% | 2024-06-19 | 10 610 000 | 120 000 |
| | | | | <u>49 050 602</u> | <u>1 720 000</u> |

| | |
|--|------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 34 033 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,13% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 6 880 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 40 450 602 |

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 | 94 847 000 | 94 847 000 |
| varav i eget förvar | 27 783 000 | 27 783 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>67 064 000</u> | <u>67 064 000</u> |

| Not 16 Medlemmarnas inre fond | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 242 001 | 249 823 |
| Avsättning | 99 996 | 0 |
| Uttag | -8 810 | -7 822 |
| | <u>333 187</u> | <u>242 001</u> |

| Not 17 Aktuell skatteskuld | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 29 475 | 74 007 |
| Slutskatteskuld föregående år | 2 713 | 0 |
| | <u>32 188</u> | <u>74 007</u> |



| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 26 444 | 28 840 |
| Arbetsgivaravgifter | 23 881 | 23 416 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 750 | 19 762 |
| | <u>55 075</u> | <u>72 018</u> |

| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|--|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden | 33 000 | 0 |
| Upplupen HSB | 29 468 | 0 |
| Upplupen Permoluft | 10 731 | 0 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning, telefon, bredband | 286 587 | 37 199 |
| Upplupna räntekostnader | 84 756 | 88 478 |
| Upplupen revision | 15 000 | 13 000 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 0 | 50 630 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 948 880 | 896 054 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 421 | 3 522 |
| | <u>1 408 843</u> | <u>1 088 933</u> |

Sundsvall 3 / 6 2021
Birgitta Hedin
Christina Larsson
Christina Shayesteh Afshar
Frida Ruona
Kira Andersson Blomqvist
Mattias Hammarstedt
Peter Bengtsson
Raymond Lövgren
Asa Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-07

Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Champinjonen i Sundsvall, org.nr. 716414-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Champinjonen i Sundsvall för räkenskapsåret 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 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, 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.

Ullin

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Champinjonen i Sundsvall för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionell 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.

Sundsvall den 7/6 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

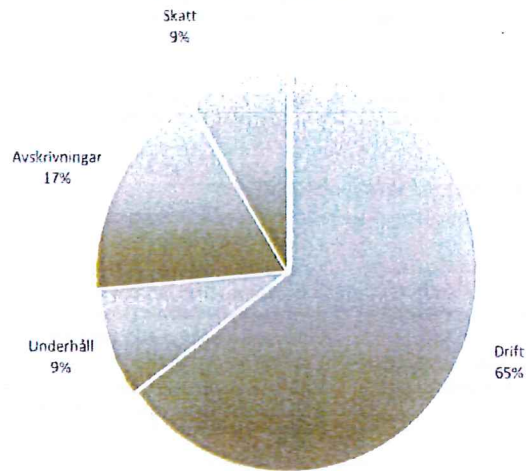


Åke Nyberg
Av föreningen vald revisor

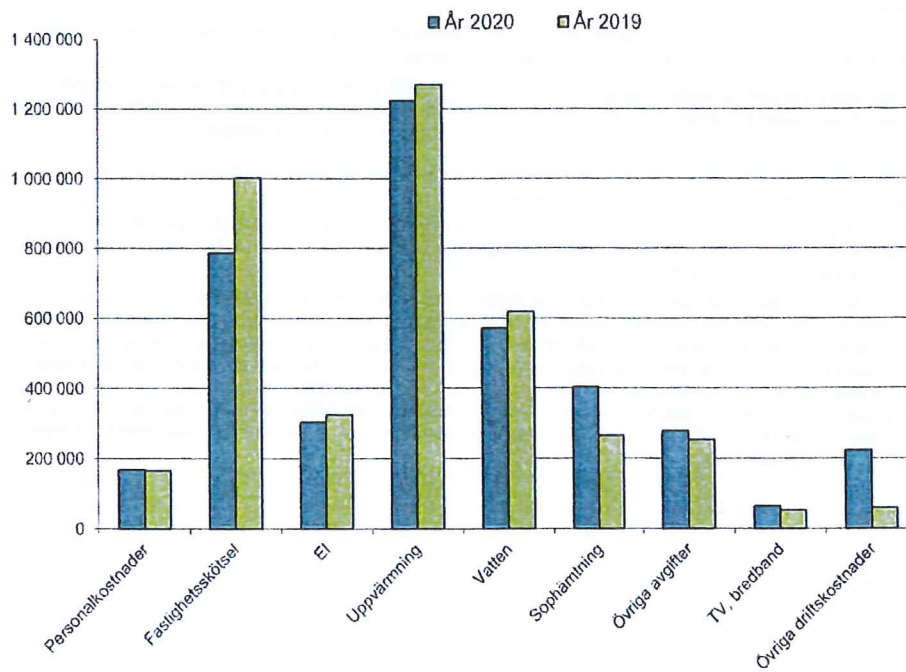


Org Nr.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





STYRELSEN FÖR CHAMPINJONEN

Org. nr: 716414-1645


Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



BOSTADSRÄTTSKOLLEN


Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|-------------------------------|---|--|--|
|  | Sparande 239 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 4711 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 slammr, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven. | |
|---|---|---|---|--|


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|---|
|  | Skuldsättning 3464 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 4,52 % | 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 148 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 - Enerikostnad



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

Änge styrelsens kommentarer - Tomträtt



Arsavgift
845 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Arsavgiften 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

Änge 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.*

