

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9524) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:217, byggd år 1979-1980 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
161	lägenheter (bostadsrätt)	14 690
117	garage	
85	bilplatser	
3	motorcykelplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-16. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 162 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland var en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Wingh	ordförande
Conny Molinder	vice ordförande
Anna Sjölund	sekreterare
Yvonne Kvist	studieorganisatör
Pierre Eriksson	ledamot
Roger Wasell	ledamot
Tina Enheim	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
John Landström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland
Peter Gustavsson	suppleant
Jaana Tinnell	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Wingham, Yvonne Frisk samt Conny Molinder.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dick Pettersson, Conny Molinder och Leif Wingham, två i förening.

Revisor har varit Arne Näsвик med Arnt Wallgren som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Robin Wiklund Lind (sammankallande) och Alexander Mackin.

Vicevärd och förvaltare har varit Dick Pettersson.

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

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Otraditionell Corona-anpassad vår- och höstdag för alla medlemmar.

Studieverksamhet

Anna Sjölund, Jaana Tinnell och Peter Gustavsson har genomfört kursen "ny i styrelsen".

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: 1 211 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-04. Närvarande: Leif Wingham, Conny Molinder, Dick Pettersson samt konsult Åke Jansson.

Under det senaste året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Nya fasadstegar på gavlar monterade Mv 1-167.
	Inoljat ytterdörrar Mv 1-21.
	Byte av vindskivor ochnockplåtar, främre förråd Mv 1-21 och 2-108.
	Nya skärmväggar, infarten till Mv.
	Bytt ut ett flertal skärmväggar.
	Fasadrenovering Mv 84-100 samt gavel Mv 72.
	Fasadrenovering samt ny entrédörr kvartershus 2.

	Byte av entrédörrar till ett antal cykelförråd.
	Byte av plåthattar, små förråd.
	Diverse asfaltering för underhåll av vägar och gångvägar inom området.
	Renovering av fasad, garagelängor Nedre-, Övre- och Centralparkeringen.
	Byte av lock på molocker vid Nedre-, Övre- och Centralparkeringen.
	Fortlöpande badrumsrenoveringar.
	Fortlöpande byte motorvärmarruttag, takmotorer, fläkt frånluft kök.
	Fortlöpande byte av blandare i kök och badrum.
	Allmän skötsel av planteringar och träd.
	Byte av torktumlare, tvättstuga kvartershus 2.

Vi hänvisar till föreningens beslutade underhållsplan där framtida underhållsåtgärder finns angivna.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2021 ingår 955 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 843 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Föreningen följer den långsiktiga ekonomiska planen.

Medlemsinformation

Av föreningens 161 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 235.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2021-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Leif Wingham, Roger Wasell, Yvonne Frisk och Pierre Eriksson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	12 850	12 700	12 570	12 484	12 300
Rörelseresultat i tkr	2 233	1 111	1 473	2 550	1 551
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 504	326	615	1 468	281
Balansomslutning i tkr	69 750	68 683	69 130	69 473	68 643
Soliditet %	23	21	21	20	18
Årsavgift/kvm* i kr	839	826	822	816	804
Driftkostnad/kvm i kr	407	450	382	375	394
Räntekostnad/kvm i kr	53	57	61	77	91
Bankskuld/kvm i kr	3 403	3 459	3 516	3 572	3 628

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 635 900	223 000	6 773 570	3 639 957	325 928
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	325 928	-325 928
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 211 000	-1 211 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 603 866	1 603 866	
Årets Resultat					1 503 839
Belopp vid årets utgång	3 635 900	223 000	6 380 704	4 358 751	1 503 839

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 773 570
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 211 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 603 866</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 380 704

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 358 751
Årets resultat	<u>1 503 839</u>
Summa	5 862 590

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **5 862 590**

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

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	12 849 655	12 699 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>5 227</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		12 854 882	12 699 724

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 982 259	-6 613 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 782	-684 695
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 603 866	-1 869 708
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-836 450	-894 735
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 490 280	-1 525 609
Övriga rörelsekostnader	Not 9	<u>-9 110</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-10 621 747	-11 588 365

Rörelseresultat

2 233 135 1 111 359

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 437	47 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 253	-832 505
Övriga finansiella poster	Not 10	<u>-480</u>	<u>-135</u>
Summa finansiella poster		-729 297	-785 430

Årets resultat

1 503 839 325 928

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

Byggnader och mark	Not 11 , 17	49 071 186	50 529 220
Inventarier och installationer	Not 12	43 333	89 689
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>49 114 519</u>	<u>50 618 909</u>

Summa anläggningstillgångar49 114 519 50 618 909**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	330
Avräkningskonto HSB		4 007 417	3 816 267
Aktuell skattefordran	Not 13	88 706	97 130
Övriga kortfristiga fordringar		399 078	402 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	831 227	482 485
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 326 427</u>	<u>4 798 663</u>

Bank

Not 15 15 309 579 13 265 063*Summa kassa och bank*15 309 579 13 265 063**Summa omsättningstillgångar**20 636 006 18 063 726**Summa tillgångar**69 750 525 68 682 635

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 635 900	3 635 900
Upplåtelseavgifter	223 000	223 000
Fond för yttre underhåll	6 380 704	6 773 570
Summa bundet eget kapital	10 239 604	10 632 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 358 751	3 639 957
Årets resultat	1 503 839	325 928
Summa fritt eget kapital	5 862 589	3 965 885

Summa eget kapital

Not 16 16 102 194 14 598 355

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17 38 531 705	39 582 906
Summa långfristiga skulder	38 531 705	39 582 906

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11 464 016	11 227 026
Medlemmarnas inre fond	Not 18 1 263 466	1 238 337
Leverantörsskulder	581 380	352 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 163 894	163 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 643 870	1 519 211
Summa kortfristiga skulder	15 116 627	14 501 374

Summa skulder

53 648 332 **54 084 280**

Summa eget kapital och skulder

69 750 525 **68 682 635**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 503 839	325 928
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 490 280	1 525 609
Övriga poster, förlust vid avyttring	9 110	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 003 229</u>	<u>1 851 538</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-336 615	-72 428
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	378 263	73 390
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 044 877</u>	<u>1 852 500</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-38 960
Försäljningar av anläggningstillgångar	5 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>5 000</u>	<u>-38 960</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-814 211	-847 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-814 211</u>	<u>-847 064</u>
Årets kassaflöde	2 235 666	966 476
Likvida medel vid årets början	17 081 330	16 114 854
Likvida medel vid årets slut	19 316 996	17 081 330

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****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.

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 1,97% 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 anspråkstagande 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 57 061 070 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	12 319 980	12 138 456
	Hysesintäkt garage och bilplatser	542 100	532 600
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	289 800	289 800
	Avsatt till inre fond	-336 605	-336 605
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 298	31 296
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 082	44 177
		<u>12 849 655</u>	<u>12 699 724</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	5 227	0
		<u>5 227</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 828 255	-1 901 672
	El	-250 326	-287 066
	Uppvärmning	-1 565 190	-1 571 976
	Vatten	-609 903	-866 766
	Renhållning	-421 277	-304 442
	Bevakningskostnader	-113	0
	TV, bredband, iptelefoni	-58 248	-59 808
	Obligatoriska besiktningar	-5 963	0
	Serviceavtal	-8 850	-969
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-546 457	-822 916
	Försäkringar	-322 756	-343 727
	Fastighetsskatt	-264 988	-256 564
	Övriga driftskostnader	-99 934	-197 711
		<u>-5 982 259</u>	<u>-6 613 618</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 625	-27 450
	Förvaltningskostnader	-255 302	-247 331
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 411	-31 366
	Föreningsverksamhet	-51 025	-24 808
	Kontorsutrustning och -material	-9 435	-10 336
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-274 539	-279 129
	Konsulter	-9 050	-11 975
	Förbrukningsinventarier	-9 095	0
	Medlemsavgifter HSB	-52 300	-52 300
		<u>-699 782</u>	<u>-684 695</u>



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-74 790	-661 473
Underhåll renovering badrum	-97 254	-152 270
Underhåll tvättstuga	0	-58 170
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-162 007	-122 265
Underhåll installationer	-3 549	-69 977
Underhåll huskropp utvändigt	-118 750	0
Underhåll stegar	0	-57 665
Underhåll fasad	-985 818	-618 750
Underhåll utbyte av termostater	-10 690	0
Underhåll garage och bilplatser	-151 008	-129 138
	<u>-1 603 866</u>	<u>-1 869 708</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-139 000	-133 000
Löner för anställda	-374 521	-417 201
Övriga arvoden	0	-7 245
Övriga personalkostnader	-5 656	-10 331
Revisionsarvode	-8 000	-8 000
Sociala avgifter	-177 473	-177 628
Uttagsskatt	-131 799	-138 932
Utbildning	0	-2 398
	<u>-836 450</u>	<u>-894 735</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 390 568	-1 438 804
Markanläggningar	-67 466	-67 466
Inventarier	-32 246	-19 340
Summa avskrivningar	<u>-1 490 280</u>	<u>-1 525 609</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-9 110	0
	<u>-9 110</u>	<u>0</u>
Not 10 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter Swedbank/Arvode Handelsbanken	-480	-135
	<u>-480</u>	<u>-135</u>



Not 11	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 441 220	70 441 220			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 301 100	2 301 100			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 011 989	1 011 989			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 754 309	73 754 309			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 955 226	-21 516 422			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 390 568	-1 438 804			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-269 863	-202 397			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-67 466	-67 466			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 683 123	-23 225 089			
	Utgående bokfört värde	49 071 186	50 529 220			
	Bokförda värden byggnader	46 095 426	47 485 994			
	Bokförda värden mark	2 301 100	2 301 100			
	Bokförda värden markanläggningar	674 660	742 126			
	Fastighetsbeteckning: Granlo 3:217					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		66 000 000	13 000 000	79 000 000	79 000 000
	Lokaler		1 397 000	1 952 000	3 349 000	3 349 000
			67 397 000	14 952 000	82 349 000	82 349 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 12	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	610 277	571 317
	Årets investeringar	0	38 960
	Årets försäljning, utrangering	-18 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	592 277	610 277
	Ingående avskrivningar	-520 588	-501 248
	Årets avskrivningar	-32 246	-19 340
	Årets försäljning, utrangering	3 890	0
	Utgående avskrivningar	-548 944	-520 588
	Utgående bokfört värde	43 333	89 689

Not 13	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
	Övrig Skattefordran	88 706	97 130
		88 706	97 130

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	332 727	322 584
	Förutbetald kabel-TV och bredband	79 402	79 397
	Förutbetald HSB	91 844	80 514
	Förutbetald parkeringstillstånd	563	0
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	326 691	0
		831 227	482 495

Not 15	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB	15 309 579	13 265 063
		15 309 579	13 265 063



Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 635 900	223 000	6 773 570	3 639 957	325 928
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	325 928	-325 928
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 211 000	-1 211 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 603 866	1 603 866	
Årets Resultat					1 503 839
Belopp vid årets utgång	3 635 900	223 000	6 380 704	4 358 751	1 503 839

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,31%	2021-02-01	6 500 208	69 896
Stadshypotek		2,79%	2028-01-30	4 345 332	211 112
Stadshypotek		1,41%	2023-07-30	9 123 557	106 396
Stadshypotek		1,28%	2024-12-30	7 526 754	79 020
Stadshypotek		1,07%	2025-06-30	6 399 310	69 180
Swedbank		1,19%	2021-09-24	669 220	73 968
Swedbank		1,86%	2022-10-25	7 791 340	188 880
Swedbank		1,31%	2026-01-23	4 000 000	0
Swedbank		1,19%	2021-09-24	3 640 000	40 000
				49 995 721	838 452

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	38 531 705
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 353 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	45 803 461

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	63 571 000	63 571 000
Summa ställda säkerheter	63 571 000	63 571 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 238 337	1 154 497
Avsättning	336 605	336 605
Uttag	-311 476	-252 765
	1 263 466	1 238 337

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	131 799	138 932
Personalens källskatt	8 137	8 182
Arbetsgivaravgifter	14 368	9 815
Övriga kortfristiga skulder	9 590	6 920
	163 894	163 849

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

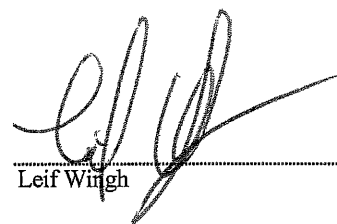
Upplupen Swedbank	2 906	0
Upplupen semesterskuld	68 571	118 160
Upplupen serviceavgift	3 394	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	324 022	359 378
Upplupna räntekostnader	84 187	72 084
Upplupen revision	14 000	15 000
Upplupen Peab	129 657	0
Upplupen Trädgård och anläggning AB	19 120	0
Upplupen Polygon	0	12 236
Förutbetalda årsavgifter och hyror	996 577	942 353
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 436	0
	<u>1 643 870</u>	<u>1 519 211</u>

Sundsvall 9/6 2021



Anna Sjölund



Conny Molinder



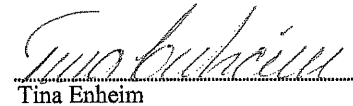
Leif Wirth



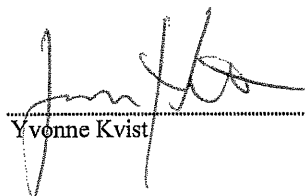
Pierre Eriksson



Roger Wasell

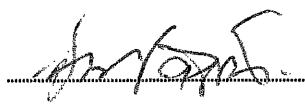


Tina Enheim



Yvonne Kvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-15


Arne Näsvis
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kantarellen, org.nr. 716413-9524.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kantarellen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kantarellen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

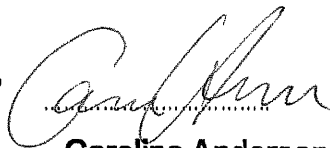
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Sundsvall den 9/6 2021



Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
2021-06-15

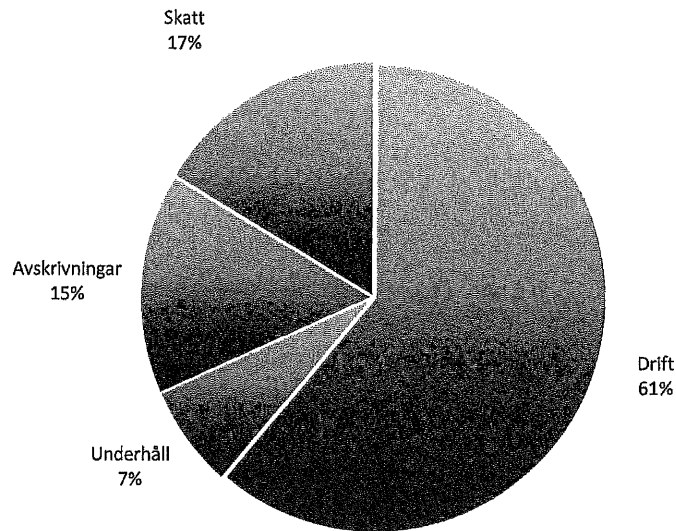


Arne Näsvik

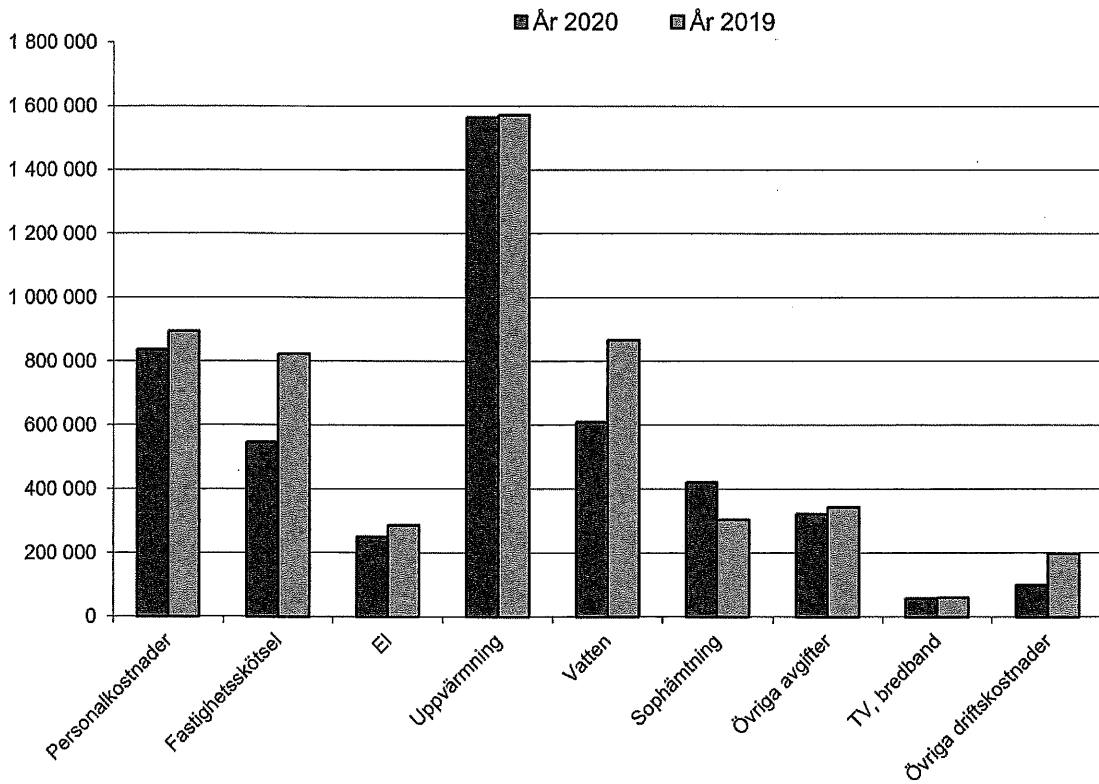
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB – där möjligheterna bor

Till styrelsen för HSB brf Kantarellen i Sundsvall

CERTIFIERINGSUTLÅTANDE

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt HSB Certifiering. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- Den av föreningen senast fastställda årsredovisningen
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlaget är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 1 %-enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,25-2,5 %) innebär att årsavgifterna måste höjas med 3,7 till 4 % i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB Certifiering. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 3 juni 2021

Malin Nordqvist

HSB Södra Norrland

HSB SÖDRA NORRLAND

Postadress: Box 269, 85104 Sundsvall, Vxl: 010-3032300, www.hsb.se



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Kantarellen i Sundsvall

År 2021-2025

Öppnar dörren för delägarna*!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräknade kostnader för underhåll.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Målning, tvättutrustning	480 000
2022		190 000
2023	Målning	660 000
2024	Målning, motorvärmearutttag	790 000
2025	Målning, VVS, tvättutrustning	1 500 000

Beräknad kostnad för investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021		190 000
2022		0
2023		175 000
2024	Kulvertar, fasader	1 900 000
2025		0

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,25%	2,25%	2,5%	2,5%	2,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,25%	2,25%	2,5%	2,5%	2,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2024	2025
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
Placeringar	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk) = Tillkommit



Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	6 433 900	2020-09-30	1,67	1,07	B
Swedbank	4 000 000	2020-01-24	1,14	1,31	B

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

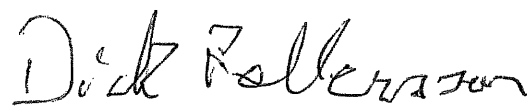
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 20210615

Bostadsrättsförening HSB:s brf Kantarellen


(firmatecknare)


(firmatecknare)

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.