



STYRELSEN FÖR HSB's brf Kremlan

Org. nr: 786460-2042

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



346

KR/KVM
SPARANDE



6807

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4282

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5,2

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



181

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



843

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 346 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
	Investeringsbehov 6807 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.	
	Skuldsättning 4282 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
	Räntekänslighet 5,2 %	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 %
	Energikostnad 181 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.
	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
	Årsavgift 843 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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kremlan med säte i Sundsvall (org.nr 716460-2042) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Äkrom 5:44, byggd år 1991-1992 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>
189	lägenheter (bostadsrätt)	17 501
4	lokaler	263
112	garage	
100	bilplatser (-14 som varit under förhandling 2020)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 38 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 190 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christina Nilsson	ordförande
Jan-Olov Lampinen	vice ordförande
Joel Ramqvist	sekreterare
Tommy Nilsson	ledamot
Anders Nilsson	ledamot
Soili Sollén	ledamot
Simo Dzeletovic	ledamot
Mohamed Abu Torse	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Jan Överhem	styrelsesuppleant
Ida Andersson	styrelsesuppleant
Henrik Bufers	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma år 2021 är Christina Nilsson, Tommy Nilsson, Anders Nilsson, Mohamed Abu Torse samt suppleanter Jan Överhem och Ida Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsesammanträden, utöver detta 12 arbetsmöten.

Firmatecknare har varit Christina Nilsson, Jan-Olov Lampinen, Peter Bengtsson samt Joel Ramqvist, fyra i förening.

Revisor har varit Anthony Velander valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Barbro Jansson, Ingrid Åkerlund samt Hanna Nilsson

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Två (2) medlemsmöten har hållits under året. I samband med medlemsmötena har städdagar, avseende utomhusmiljön och gemensamhetsutrymmen, genomförts. Motionsrummet har uppgaderats och i bastun har lavan bytts ut.

Kremlanbladet har delats ut vid 7 tillfällen samt information har givits via hemsidan.

Studieverksamhet

Soili Sollén har varit studieorganisatör. På grund av rådande pandemi Covid -19 har stora delar av studieverksamheten legat nere.

Den ekonomiska och administrativa 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: 1 478 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes i september 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Takläckagens arbetet har fortsatt under 2018. Radonmätningar genomförd i punkthusen. Inget att åtgärda. Genomgång av cykelföråden/förråd. Regelbunden uppdatering av tvättstugor och gemensamhetsutrymmen, Inköp av 2 hjärtstartare. Påbörjat genomgång av utebelysning Sedvanliga reparationer o underhåll.
2019	Asfaltering av framsidan på punkthusen. Påbörjad genomgång av utemiljön. Stuprör vid garage och servicebyggnader. Lagt "konstgräs" på bollplanen. Takrenovering av punkthus-klart. Swosh-genomgång.
2020	Färdigställt Utebelysning samt påbörjat genomgång av innebelysning i gemensamhetsutrymmen. Genomfört renovering av lekplatser och en helt ny har färdigställts. Vi har fokuserat på utemiljön och bland annat slyröjt, planterat ett 20-tal äppel -och apelträd samt vinbärsbuskar. Asfaltering av några parkeringar och framför punkthus. Målning av balkonger på punkthusen som inte färdigställdes 2019. Boulebana vid övre radhusområdet. Motionsrummet har uppgraderats. Mycket arbete kring parkeringsfrågor i området. Telenors bredband uppdaterades till 250/250. Sedvanliga reparationer o underhåll. Ett flertal vattensador har rapporterats under året.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2022	Byte balkongdörrar. Byte ytterdörrar (främst de som utsätts för yttre påverkan av väder o vind) Byte av fläktaggregat - punkthus
2022-2025	Byte lägenhetsdörrar -punkthus Byte garageportar Målning av radhus

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 1 159 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 843 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 189 medlemslägenheter har under året 16 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 268. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2022-06-30.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	15 906	15 838	15 988	15 759	15 784
Rörelseresultat i tkr	3 217	3 490	4 340	4 863	4 580
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 067	2 306	3 088	3 098	2 771
Balansomslutning i tkr	117 010	118 543	118 714	119 356	123 648
Soliditet %	32,2	30,0	28,1	25,4	21,9
Årsavgift/kvm* i kr	843	843	843	839	835
Driftkostnad/kvm i kr	436	419	418	401	386
Räntekostnad/kvm i kr	68	70	73	102	105
Bankskuld/kvm i kr	4 281	4 491	4 674	4 857	5 334

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

För fler nyckeltal se bostadsrättskollen.

Under 2020 och 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	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 004 651	255 995	9 901 551	9 149 273	2 306 470
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 306 470	-2 306 470
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 478 000	-1 478 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 442 343	1 442 343	
Årets Resultat					2 066 519
Belopp vid årets utgång	14 004 651	255 995	9 937 208	11 420 086	2 066 519

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	9 901 551
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 478 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 1 442 343</u>
Fondbehållning vid årets slut:	9 937 208

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	11 420 086
Årets resultat	<u>2 066 519</u>
Summa	13 486 605

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **13 486 605**

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	15 906 398	15 837 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	550	160 567
Summa rörelseintäkter		15 906 948	15 998 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 747 005	-7 447 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 120	-1 209 412
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 442 343	-894 118
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-226 894	-343 650
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 493 103	-2 613 716
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-139 600	0
Summa rörelsekostnader		-12 690 065	-12 508 224
Rörelseresultat		3 216 882	3 489 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62 277	67 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 211 621	-1 250 216
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 020	-840
Summa finansiella poster		-1 150 364	-1 183 510
Årets resultat		2 066 519	2 306 470



HSB - för möjligheterna här

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	103 090 984	102 080 978
Pågående nyanläggningar	Not 11	11 550	2 324 566
Summa materiella anläggningstillgångar		103 102 535	104 405 544
Summa anläggningstillgångar		103 102 535	104 405 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 953	95 979
Avräkningskonto HSB		1 592 532	1 392 562
Övriga kortfristiga fordringar		304 744	98 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	734 220	816 924
Summa kortfristiga fordringar		2 640 448	2 403 876
Bank	Not 13	11 267 415	11 733 607
Summa kassa och bank		11 267 415	11 733 607
Summa omsättningstillgångar		13 907 863	14 137 483
Summa tillgångar		117 010 397	118 543 027
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 004 651	14 004 651
Upplåtelseavgifter		255 995	255 995
Fond för yttre underhåll		9 937 208	9 901 551
Summa bundet eget kapital		24 197 854	24 162 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 420 086	9 149 273
Årets resultat		2 066 519	2 306 470
Summa fritt eget kapital		13 486 605	11 455 743
Summa eget kapital	Not 14	37 684 459	35 617 940
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	68 000 000	46 937 500
Summa långfristiga skulder		68 000 000	46 937 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 062 500	32 850 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	66 063	66 683
Leverantörsskulder		1 254 391	1 449 070
Aktuell skatteskuld	Not 17	52 815	34 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	33 641	5 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 856 529	1 582 703
Summa kortfristiga skulder		11 325 938	35 987 587
Summa skulder		79 325 938	82 925 087
Summa eget kapital och skulder		117 010 397	118 543 027

yml

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 förutsättning.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,0% av anskaffningsvärdet.

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

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 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 61 487 497 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 755 261	14 755 288
	Hysesintäkt lokaler	32 599	1
	Hysesintäkt garage och bilplatser	653 750	654 670
	Hysesintäkt övrigt	33 504	19 858
	Årsavgift el	50 000	40 312
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	271 320	283 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	37 524	23 206
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	72 440	60 803
		15 906 398	15 837 638
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återvunna hyror och avgifter	550	160 567
		550	160 567
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 504 572	-1 770 167
	El	-460 016	-487 703
	Uppvärmning	-1 666 408	-1 729 086
	Vatten	-1 088 982	-780 951
	Renhållning	-376 421	-293 909
	Bevakningskostnader	-3 297	-1 438
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även not nedan data)	-403 185	-135 724
	Obligatoriska besiktningar	-6 813	0
	Serviceavtal	-30 093	-64 496
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 819	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 342 625	-1 348 080
	Försäkringar	-285 541	-270 656
	Fastighetsskatt	-320 371	-310 543
	Övriga driftskostnader	-222 863	-254 575
		-7 747 005	-7 447 329
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 000	-15 575
	Förvaltningskostnader	-486 314	-497 340
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 092	-25 992
	Föreningsverksamhet	-4 913	-187 337
	Kontorsutrustning och -material	-3 013	-1 977
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	-29 864	-314 210
	Konsulter	-4 224	-106 281

Medlemsavgifter HSB	-60 700	-60 700
	-641 120	-1 209 412
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga; nytt torkskåp	0	-55 510
Underhåll huskropp utvändigt; hängrännor och stuprör	-25 000	-445 263
Underhåll balkonger; målning	-633 534	0
Underhåll mark och utemiljö	-783 809	-393 345
	-1 442 343	-894 118
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-170 875	-255 800
Övriga arvoden	0	-2 395
Revisionsarvode	-9 460	-9 300
Sociala avgifter	-46 559	-72 905
Utbildning	0	-3 250
	-226 894	-343 650
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-2 435 183	-2 575 936
Markanläggningar	-57 920	-37 780
Summa avskrivningar	-2 493 103	-2 613 716
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång		
Tak	-139 600	0
	-139 600	0
Not 10 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter	-1 020	-840
	-1 020	-840

Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	232 901 809	232 901 809
Omklassificering avser utomhusbelysning	1 142 195	0
Omklassificering avser takarbeten	1 594 192	0
Årets försäljning, utrantering byggnad avser takarbeten	-680 400	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 095 100	4 095 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	568 095	568 095
Årets investering markanläggning, avser lekplats	906 323	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 527 314	237 565 004

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-38 740 707	-36 164 771
Årets utrantering byggnad, avser takarbeten	540 800	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 435 183	-2 575 936
Ingående avskrivningar markanläggningar	-340 019	-302 239
Årets avskrivningar markanläggningar	-57 920	-37 780
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 033 030	-39 080 726

Nedskrivning byggnader	-96 403 300	-96 403 300
------------------------	-------------	-------------

Utgående bokfört värde 103 090 984 102 080 978

Bokförda värden byggnader	97 919 405	97 757 802
Bokförda värden mark	4 095 100	4 095 100
Bokförda värden markanläggningar	1 076 479	228 076

Fastighetsbeteckning: Äkrom 5:44

Taxeringsvärde	Värdeår 1992	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		91 000 000	18 400 000	109 400 000	109 400 000
Lokaler		2 485 000	2 544 000	5 029 000	5 029 000
		93 485 000	20 944 000	114 429 000	114 429 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar, takarbeten	1 620 668	0
Årets Investering/reglering avser fasadarbeten omföres till reparation byggnad	-26 476	1 620 668
Omklassificering till Byggnader & Mark, takarbeten	-1 594 192	0
Utgående värde pågående nyanläggningar, takarbeten	0	1 620 668
Ingående värde pågående nyanläggning, utomhusbelysning	603 898	0
Årets Investering, utomhusbelysning	538 297	603 898
Omklassificering till Byggnader & Mark, utomhusbelysning	-1 142 195	0
Utgående värde pågående nyanläggningar, utomhusbelysning	0	603 898
Ingående värde pågående nyanläggning, balkongmålning	100 000	0
Årets investering balkongmålning	0	100 000
Omfört till planerat underhåll, se not	-100 000	0
Årets Investering, avser byte balkong- och ytterdörrar	11 550	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 550	2 324 566

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	319 153	285 541
Förutbetalad kabel-TV och bredband	87 402	105 261
Förutbetalad HSB	323 122	323 122
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	103 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 543	0
	734 220	816 924

JMM

Not 13 Bank		
SBAB		
	11 267 415	11 733 607
	<u>11 267 415</u>	<u>11 733 607</u>

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 004 651	255 995	9 901 551	9 149 273	2 306 470
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 306 470	-2 306 470
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 478 000	-1 478 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 442 343	1 442 343	
Årets Resultat					2 066 519
Belopp vid årets utgång	14 004 651	255 995	9 937 208	11 420 086	2 066 519

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,89%	2023-01-25	26 000 000	0
Swedbank	1,59%	2021-09-24	1 937 500	1 250 000
Swedbank	0,87%	2021-02-28	5 125 000	1 000 000
Swedbank	1,34%	2022-11-25	10 000 000	0
Swedbank	1,74%	2024-11-25	9 000 000	500 000
Swedbank	1,14%	2030-10-25	24 000 000	500 000
			76 062 500	3 250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **68 000 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 13 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 59 812 500

Föreningen har två 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	136 646 000	136 646 000
varav i eget förvar	-36 646 000	-36 646 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	66 683	72 357
Uttag	-620	-5 674
	66 063	66 683

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	43 875	34 047
Slutskatteskuld föregående år	8 940	0
	52 815	34 047

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	33 641	5 084
	33 641	5 084


Handwritten signature



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen snörenhållning	47 213	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	249 030	72 063
Upplupna räntekostnader	200 959	216 785
Upplupen revision	16 000	15 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 336 619	1 278 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 708	0
	1 856 529	1 582 703

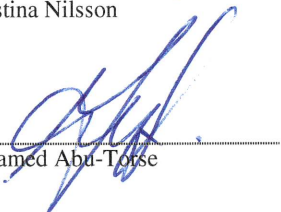
Sundsvall den 2/6 2021

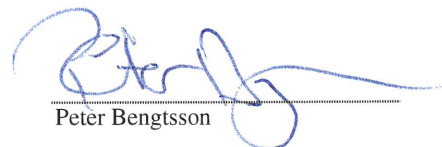

Anders Nilsson


Christina Nilsson



Jan Olof Lampinen



Joel Rahmqvist


Mohamed Abu-Torse



Peter Bengtsson


Simo Dzeletovic


Soili Sollén


Henrik Bufvers
Tjänstgörande suppleant för
Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03


Anthony Velander

Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Kremplan i Sundsval, org.nr. 716460-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Kremplan i Sundsval 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 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 revisionsssed 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.

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 1-14).

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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 3 / 6 2021



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



Anthony Velander
Av föreningen vald revisor



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Kremlan 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 fastighetsäggande 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. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

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

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, hängrännor, VVS och tvättutrustning	2 000 000
2022	Målning, tvättutrustning, VVS	3 950 000
2023	Takåtgärder, målning	2 000 000
2024	Målning, tvättutrustning	2 350 000
2025	Målning	2 975 000

Beräknad kostnad för investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	Markarbeten	700 000
2022	VVS	150 000
2023	VVS	650 000
2024		0
2025	Markarbeten	1 000 000

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	2023	2024
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	2,5%	3%	3%	3%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	2,5%	3%	3%	3%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

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

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2023	2024
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)
Swedbank	24 000 000	2020-10-30	1,35%	1,14%	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 informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 2/6 2021

Bostadsrättsförening HSB:s brf Kremlan


(firmatecknare)


(firmatecknare)

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



**Till styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Kremlan 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 föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 4,5 – 6,5% -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,5 – 4,5%) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1 – 10% i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 9 juni 2020

Pia Andersson
BoRevision AB