



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Murklan med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9714) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

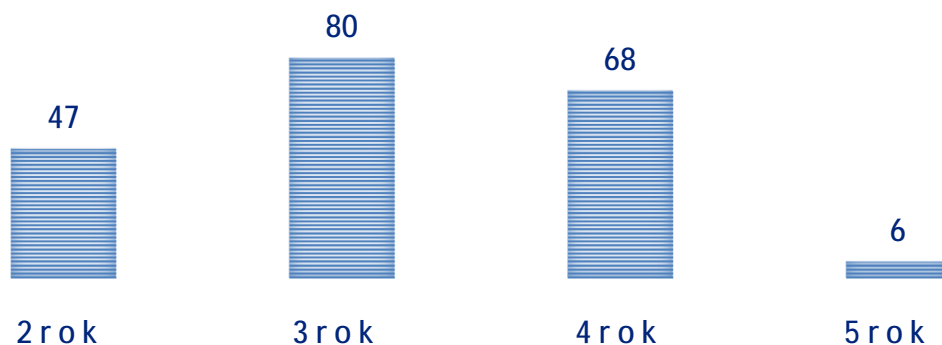
Föreningen äger fastigheten Granlo 3:322, byggd år 1982 i vilken man upplåter bostäder. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Kommentar	Total yta m ²
201	bostäder (bostadsrätt)	27 st byggnader	18 103
1	lokaler (hyresrätt)	medlemslokal	20
126	garage	12 st byggnader	
116	bilplatser	3 st områden	
34	gästparkeringar	3 st områden	

Fördelning av bostäderna



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 så hölls årsstämman utomhus på bollplanen.

Föreningen hade vid årets slut 202 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mattias Törnquist	ordförande
Duminda Manukularatne	vice ordförande
Emma Granholm	sekreterare
Sarah Boëthius	ledamot
Sven-Åke Hansson	ledamot
Sofia Selin	ledamot
Anders Pettersson	ledamot
Lina Wibron	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Törnquist, Duminda Manukularatne, Sarah Boëthius och Anders Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sarah Boëthius, Lina Wibron, Duminda Manukularatne samt Mattias Törnquist två i förening.

Revisor har varit Elin Johnsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Erik Hjalmarsson och Sanna Kjellqvist.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vårens städdag ställdes in pga pandemin men den 4 oktober anordnades en gemensam städdag utan förtäring. Inköp av hjärtstartare till kvartershusen.

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 är 1 780 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 14 maj.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

År	Underhållsåtgärd
2007-2012	Målning av husen
2009	Takbyte
2012	Ombyggnad av sophertering till nedgrävda moloker
2013	Två gårdshus har byggts om, totalt finns nu tre källsorteringsrum
2013-2016	Byte av kulvert mellan husen
2014	Fasadunderhåll, två tvättstugor renoveras med nya ytskikt.
2015	Fasadunderhåll, takåtgärder i form av byte av gångbryggor och att sätta upp fästöglor.
2016	Byte av bostadsdörrar, fasadunderhåll.
2017	Asfaltering efter kulvertbyte, visst fasadunderhåll.
2018	Asfalterat om delar av området, grönområde har delvis gallrats och rensats, takreparationer efter snörik vinter, byggt en till sandlåda på område tre, en tvillingunga köptes in till lekplatsen, byte av dagvattenbrunn, spolning av avloppens bottenstammar.
2019	Renoverat ytskikten på de två återstående tvättstugorna, bytt staket på bollplanen, bytt ventilationen i bastun/relaxen, målning av fasaderna och bytt vissa delar av tak, monterat dörrstoppar på bostadsdörrarna, gjort vätskebehandling av värmesystemet, spolat alla avloppsstammar från bostaden och ut, bytt ut skadade bredbandskablar efter kulvertbytet, renovering av entrén i kvartershus 2, radonmätning.

2020 Byte till digitalt passersystem i tvättstugorna, föreningslokalen och bastun. Målning av fasader och garageportar, bytt vissa delar av tak. Bytt ut en gungställning för att följa säkerhetsstandarderna. Ett övernattningsrum har iordningställts. Punktbelysningen på parkeringarna är bytta till LED. Installerat vattenlarm i kök.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

År	Underhållsåtgärd
2021	Fönsterbyte. Måla om entrén i kvarttrershushus 1. Fasadunderhåll
2022 -	Fönsterbyte. Fortsätta med målning av husen. Injustering av värmesystemet. Se över tillgängligheten i föreningslokalen.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 1 335 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 829 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 201 medlemslägenheter har under året 12 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 270.

Varje styrelsemedlem har blivit indelad i olika ansvarsområden för att lättare kunna hjälpa boende i området. Styrelsen har varit representerad på städdagarna med möjlighet för medlemmar att ställa och diskutera frågor.

Information om föreningen finns på www.murklan.se, där kan vi läsa om det som händer i Murklan. Där går även att registrera sig för nyhetsbrevet.

Styrelsen har lagt ner ca 700 timmar under året på HSB Södra Norrlands brf Murklan. Styrelsen vill också att fler av bostadsrättsföreningens medlemmar engagerar sig och känner delaktighet i fastighetens göromål såsom sköta källsorteringen, skriva motioner och delta på föreningsstämmorna samt vår/höststädning. Det är även grundläggande att man tar del av de riktlinjer som medlemmarna gemensamt kommit överens om för allmän trevnad. (se hemsidan)

Viktigt är att medlemmarna känner att de är delägare i vårt bostadsområde och tar sitt ansvar.

Några avtal som föreningen nyttjat sig av under året är:

-
- Snöröjningen med Maskinringen.
 - Elavtal med Sundsvall Energi.
 - Parkeringsbevakningen med Aimo-park.
 - Kabel-TV nätet med ComHem.
 - Bredband med Telenor.
 - Vicevärdsavtalet och det administrativa avtalet med HSB Södra Norrland.
 - Tekniska fastighetsförvaltningen med HSB Södra Norrland.
 - Inkassotjänsten med Alektum Group.
 - Fastighetsförsäkringen hos Folksam.
 - Skadedjursavtal med Nomor
-

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	15 449	15 295	15 160	15 014	14 814
Rörelseresultat i tkr	5 460	1 915	3 661	5 490	3 779
Resultat efter finansiella poster i tkr	4 557	796	2 209	3 637	1 833
Soliditet %	25	21	20	17	14
Årsavgift/kvm* i kr	820	812	804	796	785
Driftskostnad/kvm i kr	376	433	409	373	411
Räntekostnad/kvm i kr	51	64	82	103	109
Bankskuld/kvm i kr	3 902	3 976	4 048	4 098	4 136

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

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	2 712 600	6 717 799	9 122 453	795 690
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	795 690	-795 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 780 000	-1 780 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-809 361	809 361	
Årets Resultat				4 556 916
Belopp vid årets utgång	2 712 600	7 688 437	8 947 504	4 556 916

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 717 799
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 780 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-809 361
Fondbehållning vid årets slut	7 688 438

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	8 947 504
Årets resultat:	4 556 916
Summa	13 504 420

Balanseras i ny räkning **13 504 420**

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	15 448 826	15 295 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	632 363	0
Summa rörelseintäkter		16 081 189	15 295 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 814 336	-7 846 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-730 755	-1 162 646
Underhåll enligt plan	Not 6	-809 361	-2 259 563
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-218 073	-216 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 902 431	-1 894 847
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-145 946	0
Summa rörelsekostnader		-10 620 903	-13 379 954
Rörelseresultat		5 460 286	1 915 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 246	36 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 821	-1 155 010
Övriga finansiella poster	Not 10	-795	-645
Summa finansiella poster		-903 370	-1 119 462
Årets resultat		4 556 916	795 690

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

Byggnader och mark

Not 11	81 179 485	81 602 841
	81 179 485	81 602 841

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

81 179 485	81 602 841
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

14 773	9 940
--------	-------

Avräkningskonto HSB

5 916 410	2 294 120
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

73 379	57 645
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	814 607	677 854
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

6 819 169	3 039 559
-----------	-----------

Bank

Not 13	9 401 053	9 372 935
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

9 401 053	9 372 935
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

16 220 223	12 412 494
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

97 399 708	94 015 335
-------------------	-------------------





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

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

Insatser		2 712 600	2 712 600
Fond för yttre underhåll		7 688 438	6 717 799
Summa bundet eget kapital		10 401 038	9 430 399

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		8 947 504	9 122 453
Årets resultat		4 556 916	795 690
Summa fritt eget kapital		13 504 420	9 918 143

Summa eget kapital

Not 14	23 905 457	19 348 542
--------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 522 679	24 955 762
Summa långfristiga skulder		26 522 679	24 955 762

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	44 185 181	47 108 238
Medlemmarnas inre fond	Not 16	328 101	352 674
Leverantörsskulder		678 556	904 162
Aktuell skatteskuld	Not 17	21 882	11 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 104	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 729 748	1 334 528
Summa kortfristiga skulder		46 971 571	49 711 031

Summa skulder

73 494 250	74 666 793
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

97 399 708	94 015 335
-------------------	-------------------



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 1,7 % 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 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 68 173 774 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 851 536	14 705 004
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-10 017	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	572 477	552 600
	Årsavgift el	1 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 307	30 811
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 023	6 691
		15 448 826	15 295 106
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning, garage	632 363	0
		632 363	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 144 100	-2 304 429
	El	-267 284	-285 167
	Uppvärmning	-1 656 219	-1 707 884
	Vatten	-929 113	-879 384
	Renhållning	-473 408	-373 908
	Bevakningskostnader	0	-10 325
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-552 047	-236 316
	Serviceavtal	-38 707	-4 375
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-942 333	-1 337 571
	Försäkringar	-334 417	-282 207
	Fastighetsskatt	-320 719	-310 267
	Övriga driftskostnader	-155 990	-114 524
		-6 814 336	-7 846 357
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 500	-16 013
	Förvaltningskostnader	-442 456	-424 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 637	-31 107
	Föreningsverksamhet	-27 498	-47 187
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	-4 616	-325 270
	Konsulter	-134 999	-169 613
	Förbrukningsinventarier	-12 749	0
	Medlemsavgifter HSB	-64 300	-64 300
	Kundförluster m m	0	-84 557
		-730 755	-1 162 646
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-82 431
	Underhåll tvättstuga	0	-394 114
	Underhåll huskropp utvändigt målning	-639 155	-1 550 232
	Underhåll vattenblandare	-40 821	-51 115
	Underhåll ventilation	-58 882	-29 073
	Underhåll mark och utemiljö	-39 003	-152 598
	Underhåll övrigt	-31 500	0
		-809 361	-2 259 563





Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-115 550	-125 150
Övriga arvoden	-41 000	-30 600
Övriga personalkostnader	-481	0
Revisionsarvode	-9 020	-9 020
Sociala avgifter	-52 022	-51 771
	<u>-218 073</u>	<u>-216 541</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 454 118	-1 446 535
Markanläggningar	-448 312	-448 312
Summa avskrivningar	<u>-1 902 431</u>	<u>-1 894 847</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-145 946	0
	<u>-145 946</u>	<u>0</u>
Not 10 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-795	-645
	<u>-795</u>	<u>-645</u>

Not 11 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		85 430 222	83 930 222		
Årets försäljning, utrangering garage		-174 900	0		
Årets investering byggnader (fasad 516´+ garage 809´+ tak 300´)		1 625 021	1 500 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 349 625	3 349 625		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		15 353 431	15 353 431		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		105 583 399	104 133 278		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-20 149 248	-18 702 713		
Årets försäljning, utrangering byggnad		28 954	0		
Årets avskrivningar byggnader		-1 454 118	-1 446 535		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-2 381 189	-1 932 877		
Årets avskrivningar markanläggningar		-448 312	-448 312		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-24 403 914	-22 530 437		
Utgående bokfört värde		81 179 485	81 602 841		
Bokförda värden byggnader		65 305 931	65 280 974		
Bokförda värden mark		3 349 625	3 349 625		
Bokförda värden markanläggningar		12 523 930	12 972 242		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	86 000 000	16 000 000	102 000 000	102 000 000
Lokaler	1982	1 314 000	2 035 000	3 349 000	3 349 000
		87 314 000	18 035 000	105 349 000	105 349 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		432 894	334 417
Förutbetald kabel-TV och bredband		107 103	110 789
Förutbetald Hsb		229 209	232 648
Förutbetald Nomor		42 414	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 987	0
		814 607	677 854

Not 13 Bank		2020-12-31	2019-12-31
Sbab		9 401 053	9 372 935
		9 401 053	9 372 935

Not 14 Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31	
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 712 600	6 717 799	9 122 453	795 690
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	795 690	-795 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 780 000	-1 780 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-809 361	809 361	
Årets Resultat				4 556 916
Belopp vid årets utgång	2 712 600	7 688 437	8 947 504	4 556 916

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,66%	2021-03-01	11 499 334	127 416
Stadshypotek	1,05%	2021-03-01	9 414 768	200 000
Stadshypotek	1,20%	2023-07-30	4 041 660	100 000
Stadshypotek	0,87%	2025-10-30	11 040 000	120 000
Stadshypotek	0,80%	2024-12-01	1 382 744	40 000
Swedbank	1,11%	2021-02-08	11 325 000	300 000
Swedbank	0,90%	2021-02-08	2 550 000	100 000
Swedbank	1,02%	2021-02-08	9 036 079	300 000
Swedbank	1,16%	2024-03-25	10 418 275	100 000
			70 707 860	1 387 416

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 522 679
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 549 664
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	63 770 780

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	80 371 400	80 371 400
Summa ställda säkerheter	80 371 400	80 371 400

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	352 674	403 606
Uttag	-24 573	-50 932
	328 101	352 674

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	21 882	11 430
	21 882	11 430

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	3 888	0
Övriga kortfristiga skulder	24 216	0
	28 104	0

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	330 501	41 434
Upplupna räntekostnader	51 020	45 923
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	69 063	24 594
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 262 514	1 207 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 650	0
	1 729 748	1 334 528

____/____ 2021

Anders Pettersson-----
Duminda Manukularatne-----
Emma Granholm-----
Lina Wibron-----
Mattias Törnquist-----
Sara Boethius-----
Sofia Selin-----
Sven-Åke Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Elin Johnsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Murklan i Sundsvall, org.nr. 716413-9714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Murklan i Sundsvall 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 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. 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 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 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 HSB Brf Murklan i Sundsvall 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. Revisor 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 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 / 2021

.....

.....

Elin Johnsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

