

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Murklan med säte i Sundsvall (org.nr 716413-9714) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

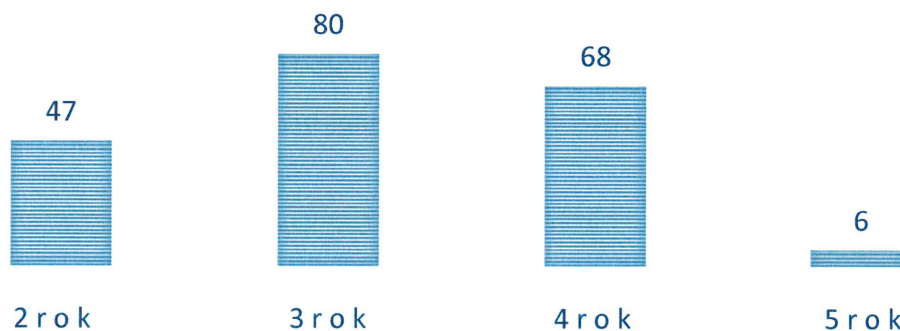
Föreningen äger fastigheten Granlo 3:322, byggd år 1982 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. (År 2020 i Folksam) I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| Antal | Benämning | Kommentar | Total yta m ² |
|-------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| 201 | lägenheter (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 lägenheterna



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. På stämman deltog 26 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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 |
| Mona Coox | sekreterare |
| Sarah Boëthius | studieorganisatör |
| Sven-Åke Hansson | ledamot |
| Emma Granholm | ledamot |
| Jeanette Raynaud | ledamot |
| Stefan Warnerud | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Åke Hansson, Jeanette Raynaud, Sarah Boëthius och Emma Granholm.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sarah Boëthius, Stefan Warnerud, 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 Åsa Björn och Anna-Karin Enqvist.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Den 19 maj samlades medlemmarna till vårstämning av de gemensamma områdena, bl a klipptes det häckar och krattades gräsmattor. Fritidskommittén dukade upp med smörgåsbuffé, kaffe, choklad och saft. Under städdagen hade boende även möjlighet att ställa frågor och komma med synpunkter till styrelsen vilket också utnyttjades. Den 13 oktober samlades vi återigen till gemensam städdag.

Det är glädjande att så många ställer upp och hjälper till på städdagarna. Städdagarna har blivit trivseldagar då folk är ute och jobbar och umgås med varandra.

Fritidskommittén har dessutom bland annat ordnat afternoon tea med spelkväll, halloweendisco, decembermys med grantändning och julpyssel för barnen.

Under sommaren så brann tyvärr en garagelänga ned, denna har påbörjats att byggas upp av försäkringsbolaget i slutet av året.

Styrelserepresentant har varit på temakväll hos brf Bosvedjan för att ta del av deras genomförda solcellsprojekt, och på kommunens information om billaddstolpar.

Den ekonomiska 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 1 750 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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, renovering av balkonger, två tvättstugor renoveras med nya ytskikt. |
| 2015 | Fasadunderhåll, takåtgärder i form av byte av gångbryggor och att sätta upp fästöglor. |
| 2016 | Byte av lägenhetsdörrar, 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 tvillinggunga 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.
-

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| År | Underhållsåtgärd |
|--------|--|
| 2020 | Byta bokningen av tvättstugorna, samlingslokalen och bastun till digital, målning av fasaderna, förstärka upp frihängande balkongtak, se över statusen för fönster, byta ut en gungställning för att följa säkerhetsstandarden |
| 2021 - | Fortsätta med målning av husen och se över statusen av garagen och avloppen. |

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%.

I budget för 2020 ingår 1 780 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 820 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 201 medlemslägenheter har under året 18 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

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 frågor 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.

Några avtal som föreningen nyttjat sig av under året är

- Snöröjningen med Timrå Bilservice & Entreprenad AB.
- 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 Protector. (Folksam fr.o.m. 2020)

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 15 295 | 15 160 | 15 014 | 14 814 | 14 586 |
| Rörelseresultat i tkr | 1 915 | 3 661 | 5 490 | 3 779 | 2 792 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 796 | 2 209 | 3 637 | 1 833 | 553 |
| Soliditet % | 21 | 20 | 17 | 14 | 13 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 812 | 804 | 796 | 785 | 773 |
| Driftskostnad/kvm i kr | 433 | 409 | 373 | 411 | 405 |
| Räntekostnad/kvm i kr | 64 | 82 | 103 | 109 | 126 |
| Bankskuld/kvm i kr | 3 976 | 4 048 | 4 098 | 4 136 | 4 006 |

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.

2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid åretsingång | 2 712 600 | 7 227 362 | 6 404 134 | 2 208 756 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 2 208 756 | -2 208 756 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 1 750 000 | -1 750 000 | |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -2 259 563 | 2 259 563 | |
| Årets Resultat | | | | 795 690 |
| Belopp vid åretsutgång | 2 712 600 | 6 717 799 | 9 122 453 | 795 690 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|---|------------------|
| Fondbehållning vid årets början: | 7 227 362 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 1 750 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond: | -2 259 563 |
| Fondbehållning vid årets slut | 6 717 799 |

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond: | 9 122 453 |
| Årets resultat: | 795 690 |
| Summa | 9 918 143 |
| Balanseras i ny räkning | 9 918 143 |

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 15 295 106 | 15 160 057 |
| Summa rörelseintäkter | | 15 295 106 | 15 160 057 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Driftskostnader | Not 3 | -7 846 357 | -7 417 949 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -1 162 646 | -1 042 880 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -2 259 563 | -974 415 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -216 541 | -171 700 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 894 847 | -1 891 722 |
| Summa rörelsekostnader | | -13 379 954 | -11 498 666 |

Rörelseresultat**1 915 152** **3 661 391****Finansiella poster**

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 36 193 | 30 928 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 155 010 | -1 484 188 |
| Övriga finansiella poster | Not 8 | -645 | 625 |
| Summa finansiella poster | | -1 119 462 | -1 452 635 |

Årets resultat**795 690** **2 208 756**

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | 81 602 841 | 81 997 688 |
| | <u>81 602 841</u> | <u>81 997 688</u> |

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>81 602 841</u> | <u>81 997 688</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

| | |
|-------|---------|
| 9 940 | 100 161 |
|-------|---------|

Avräkningskonto HSB

| | |
|-----------|-----------|
| 2 294 120 | 2 189 568 |
|-----------|-----------|

Aktuell skattefordran

| | | |
|--------|---|-------|
| Not 10 | 0 | 2 150 |
|--------|---|-------|

Övriga kortfristiga fordringar

| | |
|--------|---------|
| 57 645 | 248 328 |
|--------|---------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|---------|---------|
| Not 11 | 677 854 | 616 006 |
|--------|---------|---------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>3 039 559</u> | <u>3 156 212</u> |
|------------------|------------------|

Bank

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 12 | 9 372 935 | 9 340 856 |
|--------|-----------|-----------|

Summa kassa och bank

| | |
|------------------|------------------|
| <u>9 372 935</u> | <u>9 340 856</u> |
|------------------|------------------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>12 412 494</u> | <u>12 497 068</u> |
|-------------------|-------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>94 015 335</u> | <u>94 494 756</u> |
|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 2 712 600 | 2 712 600 |
| Fond för yttre underhåll | 6 717 799 | 7 227 362 |
| Summa bundet eget kapital | 9 430 399 | 9 939 962 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 9 122 453 | 6 404 134 |
| Årets resultat | 795 690 | 2 208 756 |
| Summa fritt eget kapital | 9 918 143 | 8 612 890 |

Summa eget kapital

Not 13 **19 348 542** **18 552 852**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 24 955 762 | 34 696 493 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 955 762 | 34 696 493 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 47 108 238 | 38 674 345 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 352 674 | 403 606 |
| Leverantörsskulder | | 904 162 | 671 504 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 11 430 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 0 | 22 104 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 334 528 | 1 473 853 |
| Summa kortfristiga skulder | | 49 711 031 | 41 245 412 |

Summa skulder

74 666 793 **75 941 905**

Summa eget kapital och skulder

94 015 335 **94 494 756**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 14 705 004 | 14 559 048 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 552 600 | 549 800 |
| | Hysesintäkt övrigt | 0 | 258 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 30 811 | 39 728 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 6 691 | 11 223 |
| | | 15 295 106 | 15 160 057 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -2 304 429 | -921 208 |
| | El | -285 167 | -298 230 |
| | Uppvärmning | -1 707 884 | -1 737 900 |
| | Vatten (2018 innehåller slutavräkning från juni 2016 byte vattenmätare | -879 384 | -1 259 718 |
| | Renhållning | -373 908 | -327 175 |
| | Bevakningskostnader | -10 325 | 0 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -236 316 | -226 549 |
| | Obligatoriska besiktningar | 0 | -138 188 |
| | Serviceavtal | -4 375 | -4 390 |
| | Fastighetsskötsel (2018 snöskottning 700 000 kr över normalåret) | -1 337 571 | -1 835 746 |
| | Försäkringar | -282 207 | -274 077 |
| | Fastighetsskatt | -310 267 | -296 687 |
| | Övriga driftskostnader | -114 524 | -98 080 |
| | | -7 846 357 | -7 417 949 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -16 013 | -15 613 |
| | Förvaltningskostnader | -424 600 | -419 810 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -31 107 | -35 720 |
| | Föreningsverksamhet | -47 187 | -17 780 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -325 270 | -332 920 |
| | Konsulter | -169 613 | -150 425 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -6 228 |
| | Medlemsavgifter HSB | -64 300 | -64 300 |
| | Kundförluster m m | -84 557 | -84 |
| | | -1 162 646 | -1 042 880 |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Lokaler | -82 431 | 0 |
| | Tvättstuga | -394 114 | -49 495 |
| | Vattenblandare | -51 115 | -67 445 |
| | Huskropp utvändigt målning byte dålig fasad | -1 550 232 | -70 000 |
| | Ventilationsfläktar | -29 073 | -81 252 |
| | Taktegel | 0 | -224 598 |
| | Mark och utemiljö | -152 598 | -481 625 |
| | | -2 259 563 | -974 415 |



| Not 6 Personalkostnader | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -125 150 | -122 450 |
| Övriga arvoden | -30 600 | 0 |
| Revisionsarvode | -9 020 | -8 200 |
| Sociala avgifter | -51 771 | -41 050 |
| | <u>-216 541</u> | <u>-171 700</u> |
| Not 7 Avskrivningar | | |
| Byggnader | -1 446 535 | -1 443 410 |
| Markanläggningar | -448 312 | -448 312 |
| | <u>-1 894 847</u> | <u>-1 891 722</u> |
| Not 8 Övriga finansiella poster | | |
| Bank | <u>-645</u> | <u>625</u> |
| | <u>-645</u> | <u>625</u> |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | |
|---------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 83 930 222 | 83 930 222 | | | |
| | Årets investering byggnader byte rote på tak | 1 500 000 | 0 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 3 349 625 | 3 349 625 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 15 353 431 | 15 353 431 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 104 133 278 | 102 633 278 | | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -18 702 713 | -17 259 304 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -1 446 535 | -1 443 410 | | | |
| | Ingående avskrivningar markanläggningar | -1 932 877 | -1 484 564 | | | |
| | Årets avskrivningar markanläggningar | -448 312 | -448 312 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -22 530 437 | -20 635 590 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 81 602 841 | 81 997 688 | | | |
| | Bokförda värden byggnader | 65 280 974 | 65 227 509 | | | |
| | Bokförda värden mark | 3 349 625 | 3 349 625 | | | |
| | Bokförda värden markanläggningar | 12 972 242 | 13 420 554 | | | |
| | Fastighetsbeteckning: | | | | | |
| | Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| | Bostäder hyreshus | 1982 | 86 000 000 | 16 000 000 | 102 000 000 | 91 000 000 |
| | Lokaler | 1982 | 1 314 000 | 2 035 000 | 3 349 000 | 2 795 000 |
| | | | 87 314 000 | 18 035 000 | 105 349 000 | 93 795 000 |
| Not 10 | Aktuell skattefordran | | | | | |
| | Övrig Skattefordran | | | 0 | 2 150 | |
| | | | | 0 | 2 150 | |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Förutbetald försäkring | | | 334 417 | 282 207 | |
| | Förutbetald kabel-TV och bredband | | | 110 789 | 111 255 | |
| | Förutbetald HSB | | | 232 648 | 222 544 | |
| | | | | 677 854 | 616 006 | |
| Not 12 | Bank | | | | | |
| | SBAB | | | 9 372 935 | 9 340 856 | |
| | | | | 9 372 935 | 9 340 856 | |

| Not 13 Eget kapital | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 2 712 600 | 7 227 362 | 6 404 134 | 2 208 756 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 0 | 2 208 756 | -2 208 756 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 1 750 000 | -1 750 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -2 259 563 | 2 259 563 | |
| Årets Resultat | | | | 795 690 |
| Belopp vid årets utgång | 2 712 600 | 6 717 799 | 9 122 453 | 795 690 |

| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
|--|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| SBAB | | 3,39% | 2020-03-20 | 10 493 275 | 0 |
| Stadshypotek | | 1,66% | 2021-03-01 | 11 626 750 | 127 416 |
| Stadshypotek | | 1,15% | 2020-10-30 | 11 160 000 | 120 000 |
| Stadshypotek | | 1,08% | 2020-12-01 | 1 416 468 | 33 724 |
| Stadshypotek | | 1,05% | 2021-03-01 | 9 614 768 | 200 000 |
| Stadshypotek | | 1,20% | 2023-07-30 | 4 141 660 | 100 000 |
| Swedbank | | 1,22% | 2020-03-28 | 11 625 000 | 300 000 |
| Swedbank | | 0,93% | 2020-04-28 | 2 650 000 | 100 000 |
| Swedbank | | 1,13% | 2020-03-28 | 9 336 079 | 300 000 |
| | | | | 72 064 000 | 1 281 140 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 24 955 762 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | | 1,42% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 5 124 560 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 65 658 300 |

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

Ställda säkerheter

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning varav i eget förvar | 80 371 400 | 80 371 400 |
| Summa ställda säkerheter | 80 371 400 | 80 371 400 |

| Not 15 Medlemmarnas inre fond | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 403 606 | 457 184 |
| Uttag | -50 932 | -53 578 |
| | 352 674 | 403 606 |

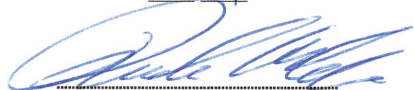
| Not 16 Aktuell skatteskuld | | |
|-----------------------------------|---------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | 11 430 | 0 |
| | 11 430 | 0 |

| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | | |
|---|----------|---------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 22 104 |
| | 0 | 22 104 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 41 434 | 310 243 |
| Upplupna räntekostnader | 45 923 | 64 383 |
| Upplupen revision | 15 000 | 15 000 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 24 594 | 32 438 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 1 207 577 | 1 051 789 |
| | 1 334 528 | 1 473 853 |

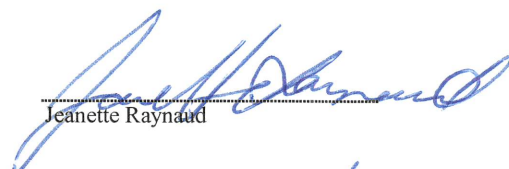
21/4 2020



Duminda Manukularatne



Emma Granholm



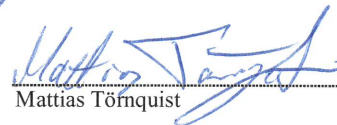
Jeanette Raynaud




Stefan Warnerud



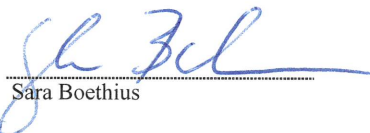
Masser Sven-Ake Hansson



Mattias Törnquist

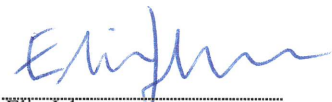


Mona Coox



Sara Boethius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-05



Elin Johnsson



Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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:

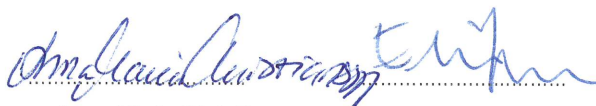
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en 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 15/5, 2020



Anna Maria Christiansson

Elin Johnsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

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 2019.

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 2019 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 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 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 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