

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Granen med säte i Hudiksvall (org.nr 787500-0577) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:6, byggd år 1954 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>
68	lägenheter (bostadsrätt)	3 832
5	lokaler (hyresrätt)	296
12	garage	
33	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 7 medlemmar, samt 1 övrig deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 så genomfördes stämman via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 68 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Jonsson	ordförande
Lillemor Sällström	vice ordförande
AnnaKarin Andersson-Östlin	sekreterare
Kjell Sundman	ledamot
Åsa Bjellman	ledamot
Birgitta André	ledamot
Patrick Åslin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Jonas Simsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Jonsson, Åsa Bjellman, AnnaKarin Andersson-Östlin, samt Kjell Sundman.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Jonsson, Lillemor Sällström, AnnaKarin Andersson-Östlin och Åsa Bjellman, två i förening.

Revisor har varit Mikael Ånger, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Britt-Marie Blixt Johansson och Göran Berglund.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars månad 2018. Det har gjorts

att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 171 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-28.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av samtliga fönster, förutom takfönster.
2016	Byte av samtliga ventiler och termostater på radiatorer (element). Iordningställande av rabatter utanför hus 37 & 39, samt slänt mot Djupegatan mellan hus 37 & 39. Byte av två torktummlare
2017	Färdigställande av rabatter utanför hus 37 & 39. Byggnation av två sophus, för att kunna ta hand om matavfall, enligt nya sophantering i kommunen. Målning av golv och väggar i torkrum. Byte av samtliga takfönster.
2018	Byte av belysning till LED-armaturer i källargångar. Renovering av butikslokal i hus 37 (avslutas under 2019).
2019	Färdigställande av renoveringen av butikslokalen i hus 37, samt ombyggnation/renovering av kök i Östra Församlingssalen
2020	Åtgärder på tak efter utförd takbesiktning, samt renovering av båda torkrummen i tvättstugan.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021 - 2023	Målning av trapphus/källargångar. Lagnis och omasfaltering av markytor. Löpande underhåll enligt UH-plan.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 173 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 874 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 10 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 12 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 631	3 663	3 462	3 473	3 435
Rörelseresultat i tkr	153	655	378	822	202
Resultat efter finansiella poster i tkr	-69	419	131	529	-153
Balansomslutning i tkr	17 738	18 094	18 135	18 396	18 046
Soliditet %	33,9	33,7	31,3	30,1	27,8
Årsavgift/kvm* i kr	865	857	848	840	831
Driftskostnad/kvm i kr	434	482	432	434	516
Räntekostnad/kvm i kr	54	57	60	71	86
Bankskuld/kvm i kr	2 560	2 654	2 739	2 824	2 908

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

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt. I bostadsrättskollen finns fler nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 605	3 272 404	2 294 403	418 852
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			418 852	-418 852
Innevarande års avs/dis		- 395 871	395 871	
Årets resultat				- 68 652
Belopp Vid årets slut	109 605	2 876 533	3 109 126	- 68 652

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 272 404
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	171 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-566 871</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 876 533

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 109 126
Årets resultat	<u>-68 652</u>
Summa	3 040 474

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 040 474**

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		3 630 892	3 663 296
Summa rörelseintäkter			3 630 892	3 663 296
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-1 789 913	-1 989 540
Övriga externa kostnader	Not 4		-560 159	-498 951
Underhåll enligt plan	Not 5		-566 871	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-102 568	-85 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-457 933	-434 383
Summa rörelsekostnader			-3 477 444	-3 008 711
Rörelseresultat			153 448	654 585
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			35	168
Räntekostnader och liknande resultatposter			-222 135	-235 873
Övriga finansiella poster	Not 8		0	-28
Summa finansiella poster			-222 100	-235 733
Årets resultat			-68 652	418 852

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	15 350 738	15 808 672
	<u>15 350 738</u>	<u>15 808 672</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>15 350 738</u>	<u>15 808 672</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 351	3 476
-------	-------

Avräkningskonto HSB

1 035 070	890 818
-----------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

208	9 467
-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	143 944	173 133
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 180 573</u>	<u>1 076 894</u>
------------------	------------------

Bank

Not 11	1 206 614	1 208 164
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 206 614</u>	<u>1 208 164</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 387 187</u>	<u>2 285 058</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>17 737 925</u>	<u>18 093 730</u>
-------------------	-------------------

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

Insatser	109 605	109 605
Fond för yttre underhåll	2 876 533	3 272 404
Summa bundet eget kapital	2 986 138	3 382 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 109 126	2 294 403
Årets resultat	-68 652	418 852
Summa fritt eget kapital	3 040 474	2 713 255

Summa eget kapital

Not 12	6 026 612	6 095 264
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 057 356	8 015 300
Summa långfristiga skulder		10 057 356	8 015 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	510 000	2 942 056
Medlemmarnas inre fond	Not 15	475 686	510 333
Leverantörsskulder		243 066	212 194
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 846	15 352
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 050	6 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	383 309	297 093
Summa kortfristiga skulder		1 653 957	3 983 166

Summa skulder

11 711 313	11 998 466
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

17 737 925	18 093 730
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-68 652	418 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 933	434 383
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	389 281	853 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 573	-43 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	102 847	-110 047
Kassaflöde från löpande verksamhet	532 702	699 190
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-385 371
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-385 371
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-390 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-390 000	-350 000
Årets kassaflöde	142 702	-36 181
Likvida medel vid årets början	2 098 982	2 135 163
Likvida medel vid årets slut	2 241 684	2 098 982

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen. * exklusive skulder till kreditinstitut.

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.

Kassaflöde

Kassaflödesanalys visar bostadsrättsföreningens förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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 1,95 % 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 inspråkstagande 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 549 591 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 316 680	3 283 905
	Hysesintäkt lokaler	56 412	68 164
	Hysesintäkt garage och bilplatser	88 847	96 365
	Årsavgift el	123 346	153 236
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 600	120 900
	Avsatt till inre fond	-91 200	-91 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 576	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 904	11 841
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-273	20 085
		3 630 892	3 663 296
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-130 957	-281 914
	El	-186 338	-215 809
	Uppvärmning	-647 137	-638 989
	Vatten	-184 365	-149 503
	Renhållning	-100 052	-86 186
	Bevakningskostnader	-5 989	-10 982
	Obligatoriska besiktningar	-4 625	0
	Serviceavtal	-5 813	-25 190
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-351 235	-384 882
	Försäkringar	-61 246	-58 052
	Fastighetsskatt	-90 790	-90 790
	Övriga driftskostnader	-21 366	-47 243
		-1 789 913	-1 989 540
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 250	-9 938
	Förvaltningskostnader	-256 221	-249 605
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 716	-10 879
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-209 466	-178 749
	Konsulter	-38 371	-17 400
	Förbrukningsinventarier	-4 595	-3 495
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
	Arrende, hyra, leasing	-4 140	-4 485
		-560 159	-498 951
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll bostäder (ventiler badrum)	-102 200	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen (torkrum)	-122 238	0
	Underhåll tak	-342 433	0
		-566 871	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-74 400	-62 600
	Övriga arvoden	-1 600	0
	Övriga personalkostnader	0	-450
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-23 068	-19 287
		-102 568	-85 837
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-457 933	-434 383
	Summa avskrivningar	-457 933	-434 383
Not 8 Övriga finansiella poster			
	Skuldränta skattekonto	0	-28
		0	-28

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 514 852	23 129 481			
	Årets investering byggnader (ombyggn lokal)	0	385 371			
	Ingående anskaffningsvärde mark	107 193	107 193			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 622 045	23 622 045			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 813 374	-7 378 991			
	Årets avskrivningar byggnader	-457 933	-434 383			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 271 307	-7 813 374			
	Utgående bokfört värde	15 350 738	15 808 672			
	Bokförda värden byggnader	15 243 545	15 701 479			
	Bokförda värden mark	107 193	107 193			
	Fastighetsbeteckning:	Hellenedal 3:6				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1954	19 800 000	7 000 000	26 800 000	26 800 000
	Lokaler		650 000	389 000	1 039 000	1 039 000
			20 450 000	7 389 000	27 839 000	27 839 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	65 490	61 246
	Förutbetald kabel-TV och bredband	24 757	30 255
	Förutbetalt till HSB	53 697	79 263
	Förutbetalt Securitas	0	2 369
		143 944	173 133
Not 11	Bank		
	Handelsbanken	1 206 614	1 208 164
		1 206 614	1 208 164

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 605	3 272 404	2 294 403	418 852
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	418 852	-418 852
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		171 000	-171 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-566 871	566 871	
Årets Resultat				-68 652
Belopp vid årets utgång	109 605	2 876 533	3 109 126	-68 652

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,54%	2024-09-30	1 515 300	350 000
Stadshypotek		1,66%	2025-09-30	2 552 056	160 000
Stadshypotek		1,83%	2022-09-01	4 000 000	0
Stadshypotek		1,71%	2023-07-30	2 500 000	0
				10 567 356	510 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 057 356
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 017 356

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 016 000	13 016 000
Summa ställda säkerheter	13 016 000	13 016 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	510 333	458 983
Avsättning	91 200	91 200
Uttag	-125 847	-39 851
	475 686	510 333

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	15 352	15 352
Slutskatteskuld föregående år	8 494	0
	23 846	15 352

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	5 969	0
Personalens källskatt	660	660
Arbetsgivaravgifter	691	691
Övriga kortfristiga skulder	10 730	4 787
	18 050	6 138

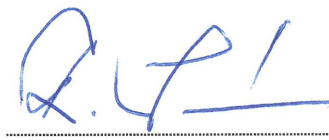
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	92 344	8 805
Upplupna räntekostnader	15 916	18 452
Upplupen revision	10 000	10 000
Upplupen HSB	7 644	5 709
Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 406	254 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	383 309	297 093

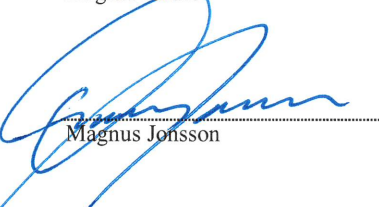
Hudiksvall 30/3 2021

 Anna Karin Andersson

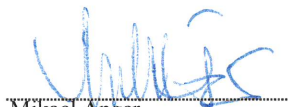

 Birgitta André


 Kjell Sundman


 Lillemor Sällström


 Magnus Jonsson


 Patrick Åslin


 Åsa Bjellman
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05-17

 Mikael Ånger

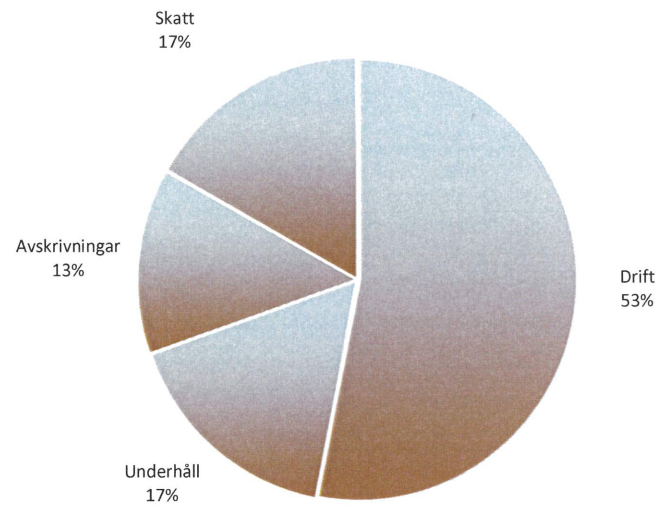
Revisor vald av föreningsstämman


 Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

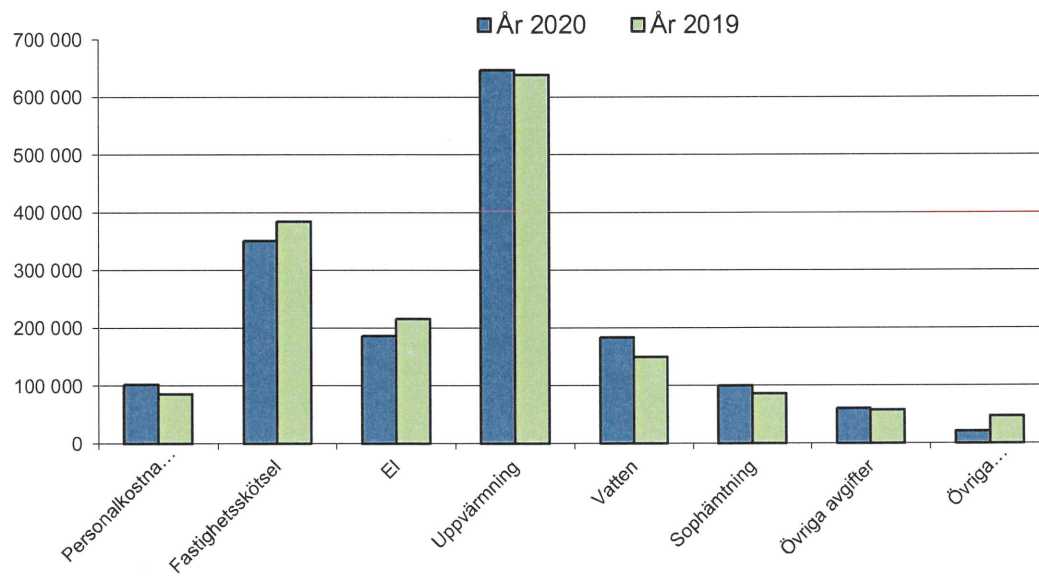


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Hudiksvall, org.nr. 787500-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ansvar 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 informationen 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 jvi, baserat på det arbetet som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldig 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.

Revisor 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. Risker 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 Granen i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

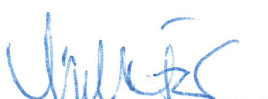
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Hudiksvall den 17 / 5 2021



Eva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Ånger
Av föreningen vald revisor



STYRELSEN FÖR HSB brf Granen

Org. nr: 787500-0577

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



232

KR/KVM
SPARANDE



3574

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2560

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,2

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



247

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



866

KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 232 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Styrelsens kommentarer Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är goda och i bra balans med de förutsättningar som föreningen har.			
	Investeringsbehov 3574 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.	
	Styrelsens kommentarer Föreningen har genomfört stora investeringar de senaste åren och har en väl genomarbetad investerings- och underhållsplan som avspeglar framtiden.			
	Skuldsättning 2560 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Styrelsens kommentarer Trots stora underhålls- och investeringsåtgärder ligger skuldsättningsgraden på en nivå som får anses vara låg			
	Räntekänslighet 3,2 %	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 %
	Styrelsens kommentarer Räntekänsligheten i föreningen är tämligen låg trots de stora investeringar som genomförts de senaste åren.			
	Energikostnad 247 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Styrelsens kommentarer Energikostnaden är något högre än medel, i siffran finns även bostadsrättsinnehavarnas egna förbrukning inräknad.			



Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Inga kommentarer nödvändiga.



Årsavgift
866 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.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att avgiften är relativt låg i förhållande till de stora investeringar som gjorts.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*