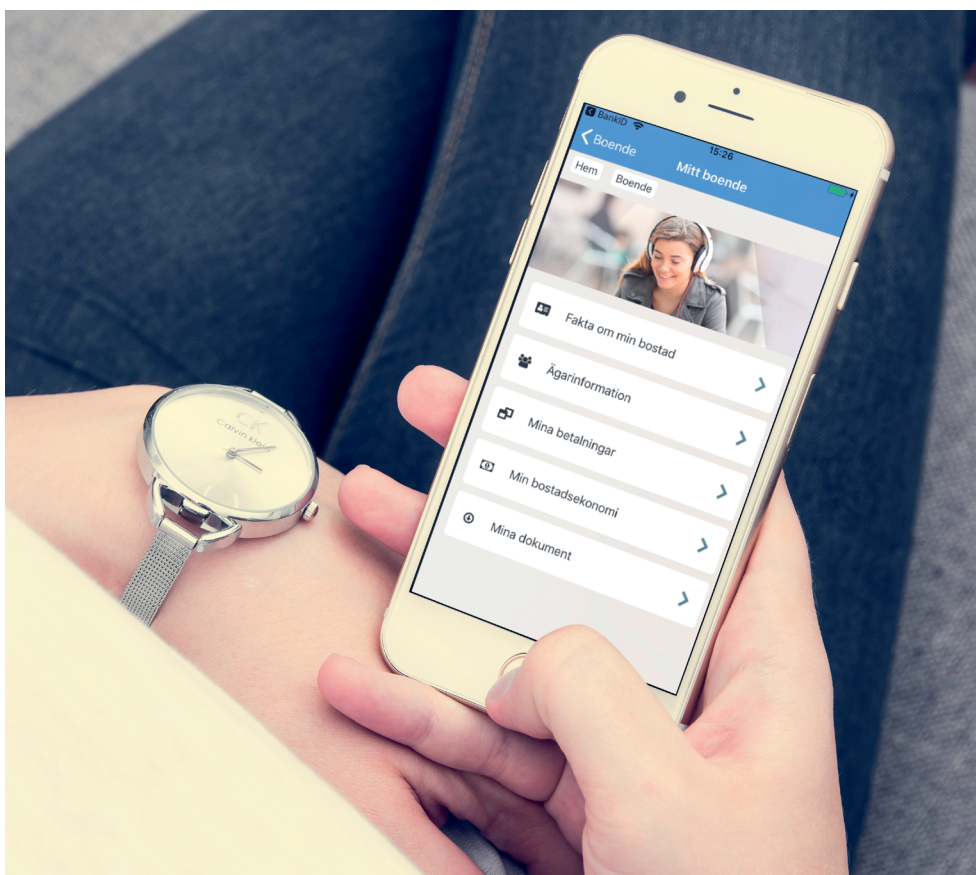




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Centrala Norrliden. Föreningens andel är 27,4 procent. Samfälligheten förvaltar parken i området.

Styrelsen

Stig Danielsson	Ledamot
Sigbritt Eriksson	Ledamot
Barbro Kjellberg	Ledamot
Lennart Nyberg	Ledamot
Vivan Rönnqvist	Ledamot
Keith Sahlin	Ledamot
Lennart Sjöstedt	Ledamot
Göran Högberg	Suppleant
Per Ivar Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern

Valberedning

Nina Dahlberg
Jan Guander Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRLIDEN 1	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus.

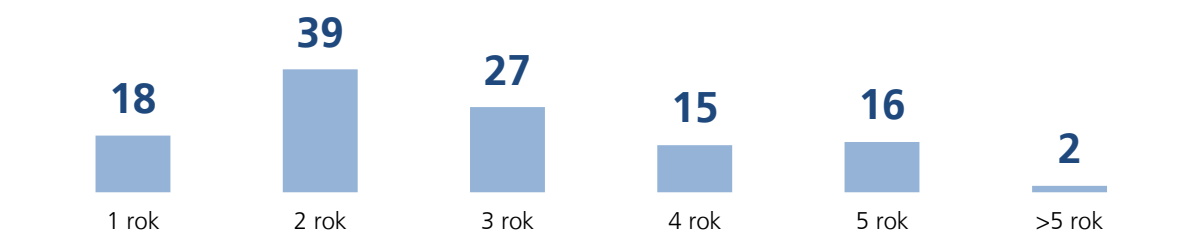
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 714 m², varav 8 714 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak över öppna Carportar	2019	
Nytt inpasseringssystem	2018	Ökad säkerhet
Elektronisk bokning av tvättstugor och gästlägenhet	2018	
Paviljong 32 m2 uppförd öster Norrlidsgatan 8	2016	För alla medlemmar
Sopstationer för hushållsavfall	2016	Asfaltering vid sopstationerna 2017
Reparation av ventilationskanaler	2014	Samtliga fastigheter
Modifierad hiss	2013	Norrlidsgatan 10
Ny takbeläggning	2013	Norrlidsgatan 8 och 10
Energisnåla trappbelysningar	2013	Samtliga fastigheter
Inglasning markplanet	2013	Baldersvägen 40-46
Isolering vind	2011	
Fjärrvärmesystem	2010 - 2011	
Asfaltering	2009	
Innerdörrar	2008	Säkerhetsdörrar Secor
Bredband	2005	ServaNet
Kodlås	2005	
Fönsterbyte	2005	
Inglasning Carports	2003	
Ommålning trappuppgångar	2003	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Carports	2002	60 st
Nya balkonger	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	
Kontroll av hänggrännor och stuprör	2020	
Baldersvägen 40-48		
Renovering av tvättstugor	2020-2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsservice	ML Bygg & Fastighetsservice AB
Städning	ML Bygg & Fastighetsservice AB
Sundsvalls Energi	Sundsvalls Energi
Scandem Market	Scandem Market
3T Entreprenad	3T Entreprenad
Försäkringsbolaget IF	Försäkringsbolaget IF

Föreningens ekonomi

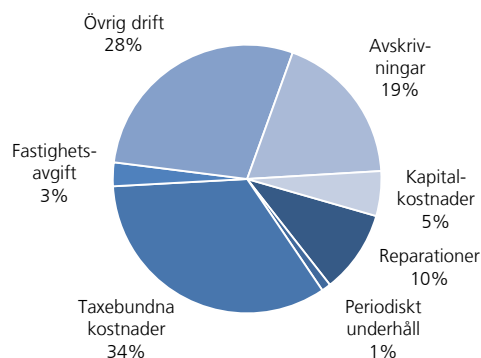
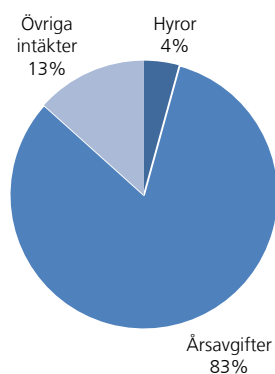
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 030 519	2 561 604
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 298 177	5 945 284
Finansiella intäkter	40	31
Minskning kortfristiga fordringar	45	3 913
Ökning av kortfristiga skulder	44 271	106 278
	6 342 533	6 055 506
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 189 172	4 714 246
Finansiella kostnader	297 828	398 505
Ökning av materiella anläggningstillgångar	627 964	0
Minskning av långfristiga skulder	543 732	473 839
	5 658 696	5 586 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 714 357	3 030 519
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	683 837	468 916

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	595	594	583	571
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 624	2 674	2 728	2 777
Elkostnad/m ² totalyta	47	45	45	47
Värmekostnad/m ² totalyta	120	123	123	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	38	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	46	57	68
Soliditet (%)	3	0	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	791	-188	91	73
Nettoomsättning (tkr)	5 717	5 715	5 601	5 462

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 714 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	431 700	0	0	431 700
Upplåtelseavgifter	1 070	0	0	1 070
Fond för yttre underhåll	1 508 263	526 906	-785 808	1 767 165
S:a bundet eget kapital	1 941 033	526 906	-785 808	2 199 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 858 221	-526 906	598 031	-1 929 346
Årets resultat	790 876	790 876	187 777	-187 777
S:a ansamlad förlust	-1 067 345	263 970	785 808	-2 117 123
S:a eget kapital	873 688	790 876	0	82 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	790 876
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 331 314
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-526 906</u>
summa balanserat resultat	-1 067 344

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	<u>60 393</u>
	-1 006 951

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 717 059	5 714 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	581 118	230 605
Summa rörelseintäkter		6 298 177	5 945 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 795 625	-4 254 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 735	-164 889
Personalkostnader	Not 6	-212 813	-295 230
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 020 341	-1 020 341
Summa rörelsekostnader		-5 209 513	-5 734 587
RÖRELSERESULTAT		1 088 664	210 697
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 828	-398 505
Summa finansiella poster		-297 788	-398 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		790 876	-187 777
ÅRETS RESULTAT		790 876	-187 777

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		23 000	23 000
		23 000	23 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 726 002	22 740 768
Pågående byggnation	Not 10	627 964	0
Maskiner	Not 11	0	0
Inventarier	Not 12	10 221	15 796
Summa materiella anläggningstillgångar		22 364 187	22 756 564
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 388 587	22 780 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 14	3 730 261	3 046 463
Summa kortfristiga fordringar		3 730 261	3 046 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 730 261	3 046 468
SUMMA TILLGÅNGAR		26 118 848	25 827 432

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 770	432 770
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 508 263	1 767 165
Summa bundet eget kapital		1 941 033	2 199 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 858 221	-1 929 346
Årets resultat		790 876	-187 777
Summa fritt eget kapital		-1 067 345	-2 117 123
SUMMA EGET KAPITAL		873 688	82 812
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	22 310 340	22 871 379
Summa långfristiga skulder		22 310 340	22 871 379
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	553 128	535 821
Leverantörsskulder		573 522	515 036
Övriga skulder		1 297 575	1 354 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	510 595	467 571
Summa kortfristiga skulder		2 934 820	2 873 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 118 848	25 827 432

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Markanläggning	20-30 år	20-30 år
Fjärrvärmecentral	30 år	30 år
Markinventarier	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 352 987	5 365 582
Årsavgifter - lokaler	720	720
Avsättning inre fond	-165 472	-165 472
Hyror parkering	67 050	66 900
Hyror garage	4 500	0
Hyror förråd	9 720	9 720
Hyror carport	188 100	193 800
Elintäkter	207 136	202 689
Övriga debiterade avgifter	1 150	750
Avgift andrahandsuthyrning	27 785	26 987
Gästlägenhet	23 400	13 000
Öresutjämning	-17	2
	5 717 059	5 714 679

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Försäkringsersättning	362 280	0
	Övriga intäkter	218 838	230 605
		581 118	230 605
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	254 526	249 232
	Fastighetsskötsel beställning	15 081	33 679
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 984	30 606
	Snöröjning/sandning	146 165	230 057
	Städning entreprenad	102 338	100 203
	Sotning	0	1 279
	Hissbesiktning	3 018	0
	Myndighetstillsyn	1 788	0
	Garage	3 750	490
	Gård	36 199	69 331
	Serviceavtal	101 805	89 597
	Förbrukningsmateriel	27 912	1 259
	Störningsjour och larm	4 835	719
		730 401	806 451
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 325	0
	Gemensamma utrymmen	494	0
	Tvättstuga	24 689	50 047
	Entré/trapphus	26 686	38 546
	Lås	29 619	6 520
	VVS	14 636	24 735
	Värmeanläggning/undercentral	20 263	0
	Ventilation	3 267	0
	Elinstallationer	20 700	27 701
	Hiss	2 601	0
	Fönster	8 412	4 329
	Mark/gård/utemiljö	6 330	9 397
	Garage/parkering	10 889	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 254	0
	Vattenskada	370 691	15 667
		545 856	176 942
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	29 225	0
	Tvättstuga	31 168	0
	Sophantering/återvinning	0	35 625
	Lås	0	498 831
	Värmeanläggning	0	39 314
	Elinstallationer	0	70 500
	Balkonger/altaner	0	1 769
	Mark/gård/utemiljö	0	27 894
	Garage/parkering	0	111 875
		60 393	785 808

Not 4			
forts.			
DRIFTKOSTNADER		2019	2018
Taxebundna kostnader			
El		405 939	395 418
Värme		1 044 659	1 075 300
Vatten		278 123	332 613
Sophämtning/renhållning		122 283	112 058
		1 851 004	1 915 389
Övriga driftkostnader			
Försäkring		90 702	85 010
Kabel-TV		-1 400	2 435
Bredband		357 560	323 714
		446 862	411 159
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		161 109	158 379
TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 795 625	4 254 128

Not 5		2019	2018
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER			
Kreditupplysning		0	613
Medlemsinformation		0	1 581
Tele- och datakommunikation		15 517	14 147
Inkassering avgift/hyra		1 275	850
Revisionsarvode extern revisor		17 125	16 625
Föreningskostnader		34 594	18 519
Fritids- och trivselkostnader		1 606	6 420
Förvaltningsarvode		90 944	88 175
Administration		6 543	4 804
Korttidsinventarier		4 750	0
Konsultarvode		0	5 375
Tidningar facklitteratur		451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening		7 930	7 780
		180 735	164 889

Not 6		2019	2018
PERSONALKOSTNADER			
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		192 450	242 500
Kostnadsersättningar		3 200	12 517
Sociala kostnader		17 163	40 213
		212 813	295 230

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	315 440	315 440
	Förbättringar	556 810	556 810
	Markanläggning	89 933	89 933
	Markinventarier	52 583	52 583
	Inventarier	5 575	5 575
		1 020 341	1 020 341
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Egna lägenheter lokaler	23 000	23 000
		23 000	23 000
Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 882 916	42 882 916
	Utgående anskaffningsvärde	42 882 916	42 882 916
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 142 148	-19 127 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 014 766	-1 014 766
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 156 914	-20 142 148
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 726 002	22 740 768
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	415 500	415 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	46 141 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	17 454 000
		82 800 000	63 595 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 800 000	63 400 000
	Lokaler	0	195 000
		82 800 000	63 595 000
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	627 964	0
		627 964	0

Not 11	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 566	78 566
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 566	78 566
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 566	-78 566
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 566	-78 566
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	341 740	341 740
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	341 740	341 740
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-325 944	-320 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 575	-5 575
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-331 519	-325 944
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 221	15 796
Not 13	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400
Not 14	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 910	11 710
	Skattefordran	1 504	4 234
	Klientmedel hos SBC	3 714 357	3 030 519
	Fordringar	2 490	0
		3 730 261	3 046 463

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 767 165	1 760 189
	Reservering enligt stadgar	526 906	526 906
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-785 808	-519 930
	Vid årets slut	1 508 263	1 767 165

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	3 798 981	3 876 513	2022-12-01
Handelsbanken	1,820 %	1 719 500	1 738 500	2020-06-30
Handelsbanken	1,560 %	901 836	923 832	2020-09-30
Handelsbanken	1,560 %	1 670 688	1 711 436	2020-09-30
Handelsbanken	1,100 %	856 250	881 250	2020-03-30
Handelsbanken	1,400 %	850 076	859 292	2022-01-30
Handelsbanken	1,160 %	199 698	226 326	2020-06-01
Handelsbanken	1,220 %	1 728 000	1 746 432	2021-09-01
Handelsbanken	0,600 %	875 000	895 000	2020-03-02
Handelsbanken	1,250 %	2 805 172	2 862 716	2022-10-30
Handelsbanken	3,770 %	1 166 054	1 178 458	2021-12-01
Handelsbanken	1,100 %	831 900	850 700	2020-03-30
Nordea	1,210 %	0	534 250	2020-12-17
Nordea	1,100 %	0	524 754	2019-03-20
Nordea	1,050 %	1 031 253	1 091 913	2020-01-15
Nordea	0,630 %	4 429 060	0	2021-05-28
Swedbank	0,000 %	0	3 505 828	Omsatt till Nordea 2019
Summa skulder till kreditinstitut		22 863 468	23 407 200	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-553 128	-535 821	
		22 310 340	22 871 379	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 097 828 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 052 000	27 052 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	18 744	23 942
	Avgifter och hyror	491 851	443 629
		510 595	467 571

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Hängrännor Baldersvägen.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 30/3 2020

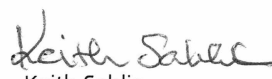

Stig Danielsson
Ledamot


Sigbritt Eriksson
Ledamot


Barbro Kjellberg
Ledamot


Lennart Nyberg
Ledamot


Vivan Rönnqvist
Ledamot


Keith Sahlin
Ledamot


Lennart Sjöstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granbacka, org.nr 789200-0865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granbacka 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Granbacka för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

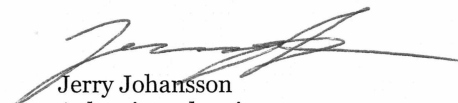
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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 8 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	5 504 000	5 352 987	5 365 000
Årsavgifter - lokaler	720	720	720
Avsättning inre fond	-166 000	-165 472	-166 000
Hyror parkering	75 000	67 050	66 000
Hyror garage	52 000	4 500	0
Hyror förråd	9 000	9 720	9 000
Hyror carport	250 000	188 100	194 000
Elintäkter	225 000	207 136	225 000
Övriga debiterade avgifter	0	1 150	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	27 785	0
Gästlägenhet	13 000	23 400	15 000
Öresutjämning	0	-17	0
Försäkringsersättning	0	362 280	0
Övriga intäkter	220 000	218 838	0
	6 197 720	6 298 177	5 708 720

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-273 000	-254 526	-253 000
Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-15 081	-50 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-133 000	-32 984	-60 000
Snöröjning/sandning	-180 000	-146 165	-120 000
Städning entreprenad	-104 000	-102 338	-102 000
Sotning	-2 000	0	-2 000
Hissbesiktning	-6 000	-3 018	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-1 788	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage	-5 000	-3 750	-5 000
Gård	-70 000	-36 199	-70 000
Serviceavtal	-83 000	-101 805	-92 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-27 912	-15 000
Störningsjour och larm	-5 000	-4 835	0
	-926 000	-730 401	-777 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-4 325	0
Gemensamma utrymmen	0	-494	0
Tvättstuga	0	-24 689	0
Entré/trapphus	0	-26 686	0
Lås	0	-29 619	0
VVS	0	-14 636	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-20 263	0
Ventilation	0	-3 267	0
Elinstallationer	0	-20 700	0
Hiss	0	-2 601	0
Fönster	0	-8 412	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 330	0
Garage/parkering	0	-10 889	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 254	0
Vattenskada	0	-370 691	0
	-200 000	-545 856	-200 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-29 225	0
Tvättstuga	-274 000	-31 168	0
Tak	-183 000	0	0
	-457 000	-60 393	0
Taxebundna kostnader			
El	-420 000	-405 939	-420 000
Värme	-1 085 000	-1 044 659	-1 085 000
Vatten	-330 000	-278 123	-330 000
Sophämtning/renhållning	-117 000	-122 283	-150 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-1 957 000	-1 851 004	-1 985 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-93 000	-90 702	-87 000
Kabel-TV	0	1 400	-3 000
Bredband	-365 000	-357 560	-365 000
	-458 000	-446 862	-455 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-162 000	-161 109	-164 000
	-162 000	-161 109	-164 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-16 000	-15 517	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 275	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 125	-17 000
Föreningskostnader	-30 000	-34 594	-20 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 606	-3 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-90 944	-92 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-10 000	-6 543	-15 000
Korttidsinventarier	-20 000	-4 750	-25 000
Tidningar facklitteratur	-500	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 930	-8 000
	-223 500	-180 735	-216 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 000	-192 450	-140 000
Övriga arvoden	-64 000	0	-85 000
Bilersättning skattefri	-6 000	-1 500	-6 000
Kostnadsersättning skattefri	-10 000	-1 700	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-17 163	-40 000
	-261 000	-212 813	-281 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-316 000	-315 440	-316 000
Förbättringar	-557 000	-556 810	-557 000
Markanläggning	-115 000	-89 933	-90 000
Markinventarier	-53 000	-52 583	-53 000
Inventarier	-6 000	-5 575	-6 000
	-1 047 000	-1 020 341	-1 022 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 691 500	-5 209 513	-5 100 500
RÖRELSERESULTAT	506 220	1 088 664	608 220

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-290 000	-297 786	-330 000
Övriga räntekostnader	0	-42	0
	-290 000	-297 788	-330 000
RESULTAT	216 220	790 876	278 220

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE