

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Champinjonen med säte i Sundsvall (org.nr 716414-1645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Granlo 3:341 byggd år 1988 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>
147	lägenheter (bostadsrätt)	12 839
2	lokaler	1 323
84	garage	
56	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Senare lagt på grund av Covid -19.

Föreningen hade vid årets slut 148 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Raymond Lövgren	Ordförande
Kim Andersson Blomqvist	Vice ordförande
Birgitta Hedin	Sekreterare
Cicki Larsson	Ledamot
Åsa Eriksson	Ledamot
Christina Shayesteh	Ledamot
Mattias Hammarstedt	Ledamot

Frida Ruona
Peter Bengtsson
Henrik Bufvers

Ledamot
Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Raymond Lövgren, Birgitta Hedin, Kim Andersson Blomqvist och Åsa Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Raymond Lövgren, Kim Andersson Blomqvist, Birgitta Hedin i förening samt Peter Bengtsson från HSB.

Revisor har varit Åke Nyberg med Gunnar Jonsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Sandqvist, Fredrik Nilsson och Erik Jonsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Den årliga städdagen var den 16/5–20.

Studieverksamhet

Ingen utbildning under Corona tider.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 077 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes har skett löpande under året.

Under de senaste 5 åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Tak och hängrännor åtgärdas/sandbyte samt byte av lekparkers utrusning/belysning/ tvättmaskiner.
2017	Byte av belysning/montering av brevlådor med tillhörande markarbeten.
2018	Byte av hissar på kb 32 och kb 1.
2019	Byte av ytterdörrar på radhuslägenheterna. Målning av fasad samt utbyte av dålig fasad.
2020	Renovering av yttermiljö och upprepning av skogspartier. Ommålning av kvartershuset och renovering av trallen på baksidan.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Översyn av trapphus.
2022	Översyn av fläktaggregat.
2023	Översynen av fläktaggregat fortsätter.
2024	Rep och omläggning av asfaltsytor vid behov.
2025	Asfalt på körbara ytor.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0.5%.

I budget för 2021 ingår 786 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0.5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 850 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Framtida underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 147 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	11 257	11 266	11 232	11 159	11 069
Rörelseresultat i tkr	1 955	3 424	2 027	3 635	3 764
Resultat efter finansiella poster i tkr	919	2 353	899	2 209	2 019
Balansomslutning i tkr	70 355	71 327	69 568	70 730	69 814
Soliditet %	26	24	21	20	17
Årsavgift/kvm* i kr	845	841	837	833	824
Driftskostnad/kvm i kr	414	364	416	367	382
Räntekostnad/kvm i kr	74	78	82	103	117
Bankskuld/kvm i kr	3 463	3 585	3 706	3 827	3 927

*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 driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 196 014	8 582 260	1 204 519	2 352 502
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	2 352 502	-2 352 502
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-799 449	799 449	
Årets Resultat				919 017
Belopp vid årets utgång	5 196 014	8 859 811	3 279 469	919 017

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 582 260
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 077 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-799 449</u>
Fondbehållning vid årets slut:	8 859 811

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 279 469
Årets resultat	<u>919 017</u>
Summa	4 198 486

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **4 198 486**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 256 761	11 266 122
Summa rörelseintäkter		11 256 761	11 266 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 858 770	-5 156 613
Övriga externa kostnader	Not 4	-802 835	-778 425
Underhåll enligt plan	Not 5	-799 449	-409 482
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-169 161	-164 642
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 590 135	-1 332 650
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-81 046	0
Summa rörelsekostnader		-9 301 395	-7 841 812
Rörelseresultat		1 955 366	3 424 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 811	32 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 320	-1 104 202
Övriga finansiella poster	Not 9	-840	-405
Summa finansiella poster		-1 036 349	-1 071 808
Resultat efter finansiella poster		919 017	2 352 502
Årets resultat		919 017	2 352 502

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	62 024 132	62 167 504
Inventarier och installationer	Not 11	119 533	128 122
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		62 143 665	62 295 626

Summa anläggningstillgångar

62 143 665	62 295 626
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 548	1 219
Kundfordringar		3 368	0
Avräkningskonto HSB		1 601 700	877 606
Övriga kortfristiga fordringar		174 763	226 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	622 217	635 757
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 404 597	1 741 522

Bank

Not 13	5 806 834	7 289 813
	5 806 834	7 289 813

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

8 211 431	9 031 335
-----------	-----------

Summa tillgångar

70 355 093	71 326 961
------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	5 196 014	5 196 014
Fond för yttre underhåll	8 859 811	8 582 260
Summa bundet eget kapital	14 055 825	13 778 274

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 279 469	1 204 519
Årets resultat	919 017	2 352 502
Summa fritt eget kapital	4 198 486	3 557 020

Summa eget kapital

Not 14 **18 254 312** **17 335 294**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 033 000	49 050 602
Summa långfristiga skulder		34 033 000	49 050 602

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		15 017 602	1 720 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	333 187	242 001
Leverantörsskulder		1 220 887	1 744 106
Aktuell skatteskuld	Not 17	32 188	74 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	55 075	72 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 408 843	1 088 933
Summa kortfristiga skulder		18 067 782	4 941 064

Summa skulder

52 100 782 **53 991 666**

Summa eget kapital och skulder

70 355 093 **71 326 961**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	919 017	2 352 502
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 590 135	1 332 650
Restvärde	81 045	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 590 197	3 685 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 020	-78 674
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	-170 885	1 126 345
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 480 332	4 732 823
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 519 217	-5 967 902
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-128 838
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 519 217	-6 096 740
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 720 000	-1 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 720 000	-1 720 000
Årets kassaflöde	-758 885	-3 083 917
Likvida medel vid årets början	8 167 419	11 251 335
Likvida medel vid årets slut	7 408 534	8 167 419

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44% 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 BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 736 405 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf:s förändringar av brf:s likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 854 800	10 800 336
	Hysesintäkt garage och bilplatser	421 500	423 450
	Hysesintäkt övrigt	17 000	18 400
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 125	0
	Avsatt till inre fond	-99 996	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	35 241	22 922
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	27 091	1 014
		11 256 761	11 266 122
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 548 279	-1 022 892
	Ventilationsrensning	-152 875	0
	El	-303 762	-323 408
	Uppvärmning	-1 224 026	-1 270 082
	Vatten	-571 554	-619 053
	Renhållning	-403 715	-264 704
	TV, bredband, iptelefoni	-64 704	-53 520
	Obligatoriska besiktningar	-9 013	0
	Serviceavtal	-14 550	-55 854
	Hissar serviceavtal & besiktning	-39 188	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-786 990	-1 002 895
	Försäkringar	-277 729	-252 482
	Fastighetsskatt	-239 773	-232 129
	Övriga driftskostnader	-222 613	-59 594
		-5 858 770	-5 156 613
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 500	-12 963
	Förvaltningskostnader	-403 811	-366 868
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 095	-18 809
	Föreningsverksamhet	-16 830	-74 800
	Kontorsutrustning och -material	-1 104	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-235 840	-235 452
	Konsulter	-43 618	-5 375
	Förbrukningsinventarier	-4 937	-11 989
	Medlemsavgifter HSB	-48 100	-47 800
	Kundförluster m m	0	-4 369
		-802 835	-778 425

Not 5 Underhåll enligt plan			
Underhåll bostäder	-125 000	-30 750	
Underhåll lokaler	-369 022	0	
Underhåll lekpark	-6 188	0	
Underhåll tvättmaskin	-109 368	0	
Underhåll tak/fasad	-80 500	-378 732	
Underhåll altan mm	-109 371	0	
	<u>-799 449</u>	<u>-409 482</u>	
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	0	0	
Arvode till styrelsen	-105 280	-118 800	
Ovriga arvoden	-20 000	0	
Revisionsarvode	-4 000	-4 000	
Sociala avgifter	-39 881	-38 592	
Utbildning	0	-3 250	
	<u>-169 161</u>	<u>-164 642</u>	
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-1 535 168	-1 285 571	
Markanläggningar	-46 364	-46 364	
Inventarier	-8 589	-716	
Summa avskrivningar	<u>-1 590 121</u>	<u>-1 332 650</u>	
Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Restvärde målning fasad och fasadbyte	-81 046	0	
	<u>-81 046</u>	<u>0</u>	
Not 9 Övriga finansiella poster			
Aviavgifter	-840	-405	
	<u>-840</u>	<u>-405</u>	

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 208 702	99 240 800		
	Årets investering byggnader målning radhus	0	2 599 563		
	Årets investering byggnader förrådsrenovering	0	900 860		
	Årets investering byggnader ventilation radhus	0	694 500		
	Årets investering byggnader tvättstuga	0	343 750		
	Årets investering byggnader dörrar radhus	0	1 429 229		
	Årets investering byggnader fasadmålning	1 519 217	0		
	Utrangering/restvärde målning fasad	-269 000	0		
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 110 000	2 110 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 314 371	1 314 371		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 883 290	108 633 073		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	-27 834 441	-26 548 870		
	Årets utrangering/restvärde byggnad	187 954	0		
	Årets avskrivningar byggnader	-1 535 182	-1 285 571		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-631 126	-584 765		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-46 364	-46 364		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 859 158	-28 465 570		
	Nedskrivning byggnader	-18 000 000	-18 000 000		
	Utgående bokfört värde	62 024 132	62 167 504		
	Bokförda värden byggnader	59 277 255	59 374 261		
	Bokförda värden mark	2 110 000	2 110 000		
	Bokförda värden markanläggningar	636 881	683 242		
	Fastighetsbeteckning: Granlo 3:341				
	Taxeringsvärde				
	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	62 000 000	12 000 000	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	1 364 000	1 607 000	2 971 000	2 971 000
		63 364 000	13 607 000	76 971 000	76 971 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		312 871	184 033
Årets investeringar		0	128 838
Utgående anskaffningsvärden		312 871	312 871
Ingående avskrivningar		-184 749	-184 033
Årets avskrivningar		-8 589	-716
Utgående avskrivningar		-193 338	-184 749
Utgående bokfört värde		119 533	128 122

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		318 743	277 729
Förutbetalda fastighetsskötsel		0	14 550
Förutbetalda kabel-TV och bredband		57 790	71 510
Förutbetalda HSB		231 134	236 368
Förutbetalda Byggbeslag		14 550	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	35 600
		622 217	635 757

Not 13 Bank			
SBAB		5 727 758	7 210 737
Swedbank		79 076	79 076
		<u>5 806 834</u>	<u>7 289 813</u>

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 196 014	8 582 260	1 204 519	2 352 502
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	2 352 502	-2 352 502
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråkstagande				
av fond för yttre underhåll		-799 449	799 449	
Årets Resultat				919 017
Belopp vid årets utgång	5 196 014	8 859 811	3 279 469	919 017

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,61%	2027-07-30	9 480 000	160 000
Stadshypotek		1,10%	2021-06-01	4 617 602	120 000
Swedbank		3,56%	2022-10-25	4 733 000	1 000 000
Swedbank		1,35%	2021-05-11	9 000 000	200 000
Swedbank		1,98%	2023-06-21	10 610 000	120 000
Swedbank		2,17%	2024-06-19	10 610 000	120 000
				<u>49 050 602</u>	<u>1 720 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 033 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,13%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 880 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 40 450 602

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	94 847 000	94 847 000
varav i eget förvar	27 783 000	27 783 000
Summa ställda säkerheter	<u>67 064 000</u>	<u>67 064 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	242 001	249 823
Avsättning	99 996	0
Uttag	-8 810	-7 822
	<u>333 187</u>	<u>242 001</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	29 475	74 007
Slutskatteskuld föregående år	2 713	0
	<u>32 188</u>	<u>74 007</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	26 444	28 840
Arbetsgivaravgifter	23 881	23 416
Övriga kortfristiga skulder	4 750	19 762
	55 075	72 018

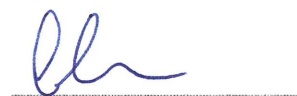
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

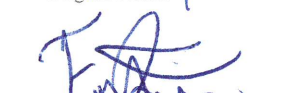
Upplupna löner och arvoden	33 000	0
Upplupen HSB	29 468	0
Upplupen Permoluft	10 731	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, telefon, bredband	286 587	37 199
Upplupna räntekostnader	84 756	88 478
Upplupen revision	15 000	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	50 680
Förutbetalda årsavgifter och hyror	948 880	896 054
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421	3 522
	1 408 843	1 088 933

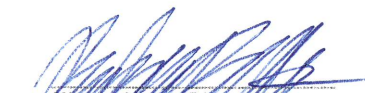
Sundsvall 3 / 6 2021

 Birgitta Hedin

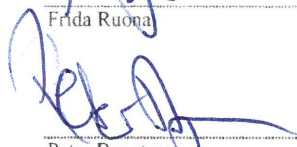

 Christina Larsson

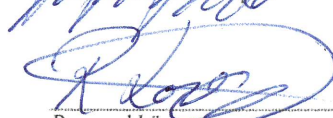

 Christina Shayesteh Afshar


 Frida Ruona


 Lena Andersson Blomqvist

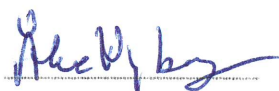

 Mattias Hammarstedt


 Peter Bengtsson


 Raymond Lövgren


 Åsa Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-07




Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Champinjonen i Sundsvall, org.nr. 716414-1645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Champinjonen i Sundsvall 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 1-15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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.

2021

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 Championen i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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.

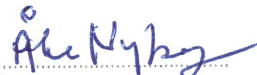
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 7/6 2021



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

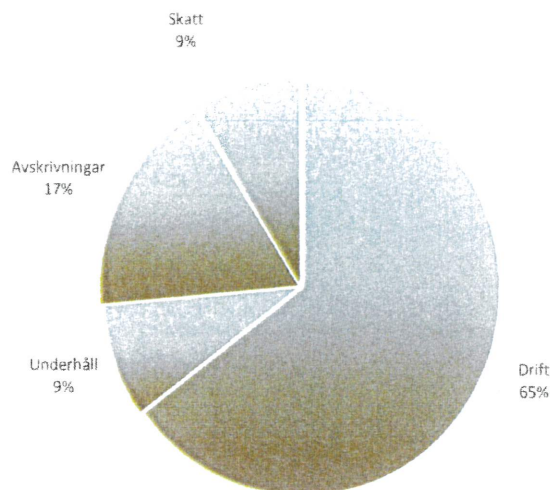


Åke Nyberg
Av föreningen vald revisor

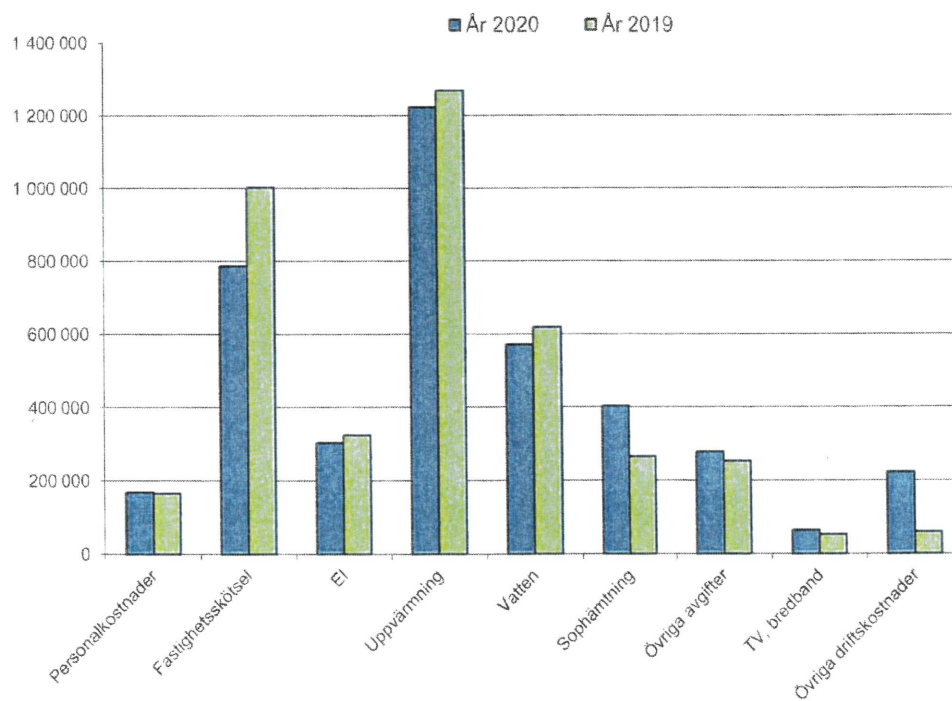


Org Nr.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





STYRELSEN FÖR CHAMPINJONEN

Org. nr: 716414-1645

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



239

KR/KVM
SPARANDE



4711

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



3464

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4,52

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



845

KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 239 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

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

 Investeringsbehov 4711 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

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

 Skuldsättning 3464 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

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

 Räntekänslighet 4,52 %	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

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

 Energikostnad 148 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

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



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

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
845 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

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*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.*