

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kranen i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Blocket 19, byggd år 1979 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
78	lägenheter (bostadsrätt)	5 322,5
2	lokaler (hyresrätt)	198,5
32	garage (motorvärmare)	
33	bilplatser (motorvärmare)	
8	bilplatser (hyreskontrakt)	

Föreningsfrågor

Under pågående pandemi Covid-19 blev ordinarie föreningsstämma senarelagd och hölls utomhus 2020-08-19. På stämman deltog 14 medlemmar och endast stadgeenliga frågor behandlades.

Föreningen hade vid årets slut 79 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Andersson	ordförande
Eva Wikström	vice ordförande (Webbredaktör)
Martin Eriksson	sekreterare
Eivor Forslund	studieorganisatör
Annette Lax	ledamot (Webbredaktör)
Käta Edin	ledamot
Margareta Jansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Malin Eklöf	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Andersson, Martin Eriksson och Annette Lax.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Andersson, Eivor Forslund, Martin Eriksson och Malin Eklöf, två i förening.

Revisor har varit Pernilla Gidlund med Gregor Jonsson som suppleant valda vid föreningsstämman. Samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Eivor Söderqvist och Birgitta Viklund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

HSB bostadsrättsföreningar i Korsta samarbetar genom förtroendevalda studie-organisatörer.

Bostadsrättsföreningens festkommitté arrangerar aktiviteter.

Under rådande pandemi Covid-19 har styrelsen valt att ställa in alla gemensamma aktiviteter.

Förvaltning och avtal

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

Övriga avtal

Lokalhyresavtal – Kooperativet Drakstadens förskola
Snöröjning – GZ Group AB
Soppantering brännbart- och matavfall - Reko
Soppantering återvinning avfall – Stena
Hisservice – Bravida AB (Hissbyggarna AB)
Internet 250MB och telefoni – Telenor
Kabel TV Bas HD, playtjänster – Comhem (Tele 2)
Elleverantör – Sundsvall Energi AB
Parkeringsbevakning – Drakstadens parkering AB
SBA Brandskydd – Cupola AB
Driftlarm – SOS Alarm AB
Låssystem – BBGruppen AB
Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg – Folksam
Underhållsplan – HSB SN

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 2018. Det har gjort att resultatet för perioden mars 2018 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: 214 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadseenlig årlig yttre fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-19.

Större underhållsåtgärder som föreningen genomfört:

2007	Värmeväxlare fjärrvärme, tryckstyrda pumpar, energisparåtgärd
2008	Hissar renoverades, nödbelysning trapphus
2008	Yttre underhåll asfalt, kantsten, planteringar, belysning och trappor
2009	Målning trapphus
2010	Takfläktar med tryckstyrning, energisparåtgärd
2011	Balkongrenovering
2012	Räddningsväg och asfaltering
2014	Nytt yttertak, tätskikt och plåtinklädnad
2015	Ny parkering, trappa samt målning allmänna utrymmen i källare
2016	Belysningsarmaturer utomhus, undertak entréplan, byte torktumlare
2018	Renovering föreningslokal och tvättstugor, belysningsarmaturer entréplan
2019	Ombyggnad uteplatser, staket, byte av dörrar entréer, sop- och cykelrum
2020	Plantering av träd och buskar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Lägenhetsdörrar, reglercentral värme
2022	Belysning trapphus, stödmur
2022-2025	Garage, fönster, tvättmaskiner

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2021 ingår 228 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 810 kr/m² för 2021.

Avgiftshöjning motiveras av ökade kostnader för fastighetsskötsel, försäkring och taxor.

Medlemsmöte (budgetmöte) för medlemmar 2020 blev inställt på grund av Covid-19. Där styrelsen i normalfall informerar boende om kostnadsökningar, utförda och planerade underhållsåtgärder. Information sker även via utskick och anslag i trapphus.

Underhållsplanen sett över en femårsperiod omfattar utgifter som motiverar den aktuella avsättningen till underhållsfonden.

Övrigt

Styrelsens övriga kommentarer: Kostnad för bostadsrättstillägg (försäkring), el, Internet, telefon (ej samtalstaxa), kabel TV (Bas) HD med playtjänster ingår i årsavgiften för samtliga lägenheter, el debiteras endast efter förbrukning.

Fond för inre underhåll utgör 2,1% av årsavgiften.

Styrelsen har i budget höjt avsättning till inre fonden från 89 600 kr 2020 till 138 400 kr för 2021.

Tomtmark

Fastigheten Blocket 19 har en areal av 20 872 m². Taxeringsvärdet för mark är 8 064 000 kr, under 2020. Föreningen avser att avyttra del av tomtmarken (Grönområde).

Medlemsinformation

Av föreningens 78 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Klimatavtal

Föreningen är ansluten till HSB Klimatavtal med basår 2000 för framtida klimatmål. Minskning av utsläpp (koldioxidekvivalenter) är styrande vid drift- och underhåll av fastigheten.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 915	4 651	4 521	4 433	4 478
Rörelseresultat i tkr	1 513	1 118	746	1 433	987
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 334	930	524	1 138	599
Balansomslutning i tkr	21 584	20 973	20 128	19 938	19 208
Soliditet %	36,2	30,8	27,5	25,2	20,2
Årsavgift/kvm* i kr	798	786	775	759	759
Driftskostnad/kvm i kr	446	447	496	430	441
Räntekostnad/kvm i kr	36	36	43	55	72
Bankskuld/kvm i kr	2 226	2 323	2 395	2 466	2 535

*Årsavgiften 2020 består utav 4 247 568 kr 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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 063 300	3 135 246	1 341 573	929 514
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			929 514	- 929 514
Innevarande års avs/dis		198 528	-198 528	
Årets resultat				1 333 934
Belopp vid årets slut	1 063 300	3 333 774	2 072 560	1 333 934

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 135 246
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	214 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-15 472</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 333 774

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 072 560
Årets resultat	<u>1 333 934</u>
Summa	3 406 494

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 406 494**

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

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 915 359	4 651 340
Summa rörelseintäkter		4 915 359	4 651 340

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 464 257	-2 468 528
Övriga externa kostnader	Not 4	-403 269	-406 056
Underhåll enligt plan	Not 5	-15 472	-155 937
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 025	-148 405
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-369 035	-354 875
Summa rörelsekostnader		-3 402 058	-3 533 800

Rörelseresultat**1 513 301** **1 117 540****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 389	12 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 619	-200 485
Övriga finansiella poster	Not 8	-137	0
Summa finansiella poster		-179 367	-188 026

Årets resultat**1 333 934** **929 514**



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 883 017	13 724 311
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		13 883 017	14 124 311
Summa anläggningstillgångar		13 883 017	14 124 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 571	7 954
Kundfordringar		2 698	0
Avräkningskonto HSB		940 758	2 944 650
Övriga kortfristiga fordringar		46 483	51 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	330 638	280 853
Summa kortfristiga fordringar		1 322 148	3 285 255
Bank	Not 12	6 378 805	3 563 877
Summa kassa och bank		6 378 805	3 563 877
Summa omsättningstillgångar		7 700 953	6 849 132
Summa tillgångar		21 583 971	20 973 443

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	1 063 300	1 063 300
Fond för yttre underhåll	3 333 774	3 135 246
Summa bundet eget kapital	4 397 074	4 198 546

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 072 560	1 341 573
Årets resultat	1 333 934	929 514
Summa fritt eget kapital	3 406 494	2 271 088

Summa eget kapitalNot 13 **7 803 569** **6 469 634****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 092 977	12 292 220
Summa långfristiga skulder		10 092 977	12 292 220

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 199 243	534 313
Medlemmarnas inre fond	Not 15	615 122	602 846
Leverantörsskulder		343 322	157 389
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 985	4 985
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	60 644	55 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	464 110	856 971
Summa kortfristiga skulder		3 687 425	2 211 589

Summa skulder**13 780 402** **14 503 809****Summa eget kapital och skulder****21 583 971** **20 973 443**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % 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 anspråkstagande 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

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 13 096 361 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 247 568	4 184 820
	Hysesintäkt lokaler	177 216	172 356
	Hysesintäkt garage och bilplatser	205 650	172 525
	Hysesbortfall garage och bilplatser	-9 363	
	Årsavgift el	130 770	166 403
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 500	1 500
	Avsatt till inre fond	-89 592	-85 993
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 182	776
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 880	10 001
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare*	235 548	28 952
		4 915 359	4 651 340

* HSB har återbetalat 23 125 kr gällande sandning för 2018-2019
Drakstaden har betalat till Brf Kranen 89 436 kr för år 2020

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-373 600	-419 987
	El	-263 736	-299 694
	Uppvärmning	-469 171	-498 424
	Vatten	-313 238	-251 898
	Renhållning	-114 925	-88 090
	TV, bredband, iptelefoni	-105 919	-78 694
	Obligatoriska besiktningar	-5 567	0
	Serviceavtal	-3 600	-25 543
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 576	-16 851
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-521 540	-544 017
	Försäkringar	-85 663	-77 877
	Fastighetsskatt	-124 500	-124 500
	Övriga driftskostnader	-62 222	-42 953
		-2 464 257	-2 468 528

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 375	-10 138
	Förvaltningskostnader	-211 411	-220 416
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 064	-11 395
	Föreningsverksamhet	-2 071	-12 593
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-126 354	-117 000
	Konsulter	-8 594	-6 199
	Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
	Kundförluster m m	0	-915
		-403 269	-406 056

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-24 960
	Underhåll installationer	0	-32 758
	Underhåll balkonger	0	-58 370
	Underhåll garage och bilplatser	0	-39 849
	Underhåll övrigt	-15 472	0
		-15 472	-155 937



Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-82 505	-117 810
Övriga arvoden	-31 848	0
Övriga personalkostnader	-31	0
Revisionsarvode	-10 000	-5 000
Sociala avgifter	-25 641	-23 645
Utbildning	0	-1 950
	<u>-150 025</u>	<u>-148 405</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-369 035	-354 875
Summa avskrivningar	<u>-369 035</u>	<u>-354 875</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Swedbank avi avgift	-137	0
	<u>-137</u>	<u>0</u>



Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		19 263 511	19 138 151		
Omklassificering, årets investing entredörrar		527 741	0		
Årets investering byggnader- (paveljong)		0	125 360		
Ingående anskaffningsvärde mark		668 000	668 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		20 459 252	19 931 511		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 207 200	-5 852 325		
Årets avskrivningar byggnader		-369 034	-354 875		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 576 234	-6 207 200		
Utgående bokfört värde					
		13 883 018	13 724 311		
Bokförda värden byggnader		13 215 018	13 056 311		
Bokförda värden mark		668 000	668 000		
Fastighetsbeteckning:	Blocket 19				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	28 000 000	7 200 000	35 200 000	35 200 000
Lokaler		1 026 000	864 000	1 890 000	1 890 000
		29 026 000	8 064 000	37 090 000	37 090 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Pågående nyanläggningar		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar (entredörrar)		400 000	0
Årets Investering		127 741	400 000
Omklassificering till Byggnader & Mark		-527 741	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	400 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		96 586	85 663
Förutbetald kabel-TV och bredband		55 866	55 729
Förutbetalt HSB		0	139 461
Drakstaden		89 436	0
Förutbetald fastighetsskötsel, städ		88 750	0
		330 638	280 853

Not 12 Bank		2020-12-31	2019-12-31
SBAB		6 378 805	3 563 877
		6 378 805	3 563 877

Not 13 Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31	
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 063 300	3 135 246	1 341 573	929 514
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	929 514	-929 514
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		214 000	-214 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-15 472	15 472	
Årets Resultat				1 333 934
Belopp vid årets utgång	1 063 300	3 333 774	2 072 560	1 333 934

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,21%	2021-04-30	1 628 000	88 000
Stadshypotek		1,39%	2022-12-30	6 651 326	166 284
Swedbank		1,72%	2023-05-25	3 647 935	40 000
Swedbank		3,83%	2021-10-25	364 959	50 000
				12 292 220	344 284

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 092 977
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 377 136
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 570 800

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	17 100 700	17 100 700
Summa ställda säkerheter	17 100 700	17 100 700

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	602 846	585 495
Avsättning	89 592	85 993
Uttag	-77 316	-68 642
	615 122	602 846

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 985	4 985
	4 985	4 985

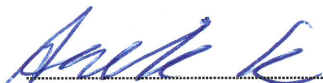
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

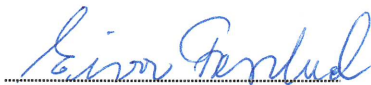
Personalens källskatt	36 597	33 193
Arbetsgivaravgifter	24 047	21 892
	60 644	55 085


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 877	97 000
Upplupna räntekostnader	2 690	3 393
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	355 543	346 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	400 000
	464 110	856 971

Sundsvall 27/4 2021


Annette Lax

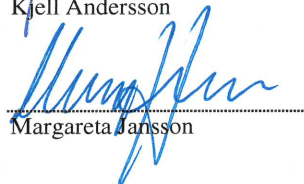

Eivor Forslund


Eva Wikström


Kjell Andersson


Käta Edin

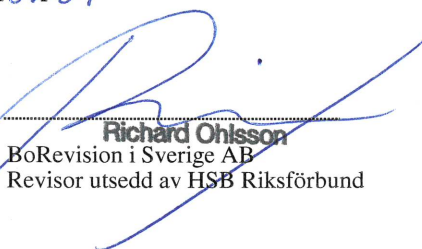

Martin Eriksson


Margareta Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Pernilla Gidlund

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kranen i Sundsvall, org.nr. 789200-2747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kranen i Sundsvall för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Kranen i Sundsvall för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

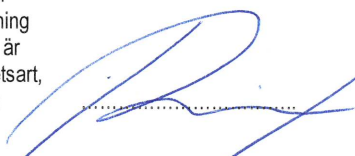
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 7/5 2021



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

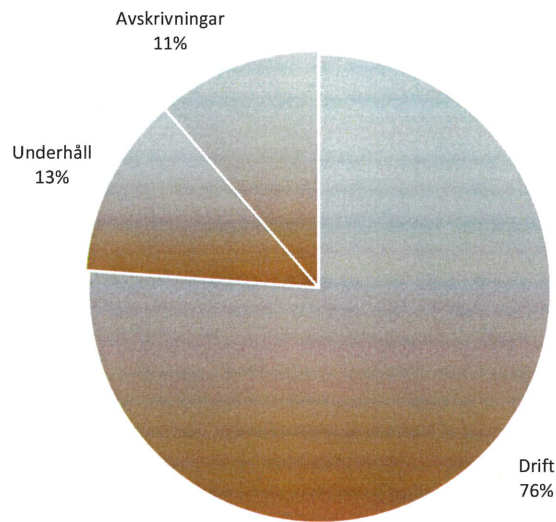


Pernilla Gidlund

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

