

HSB brf Gryningen i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsföreningen Gryningen i Uddevalla, org.nr. 716444-0617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 33:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens fastigheter Uddevalla Natten 1, Aftonen 1, Kvällen 1 och Gryningen 1 byggdes 1988-89.

På fastigheterna finns 13 bostadshus med tillsammans 53 trapphus med adresserna Gryningsvägen 28-42 jämna nr, Middagsvägen 34-52 jämna nr, Skymningsvägen 23-37 ojämna nr, Midnattsvägen 1-27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning och gräsklippning.

AK

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	4 st	272 m ²	Garage	54 st
3 r o k	14 st	1 140 m ²	P-platser	25 st
4 r o k	27 st	3 043 m ²		
5 r o k	8 st	959 m ²		
	53 st	5 413 m ²		

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 november 2019 med 11 deltagande medlemmar.

Styrelsen och suppleanter

Ordinarie ledamöter:			<u>Vald tom</u>
Malin Göthberg	ordförande		2020
Daniel Larsson	vice ordförande		2020
Janet Bengtsson	sekreterare		2021
Bo Rasmusson			2021
Vanja Pettersson-Pohl			2020
Nicklas Berntsson			2020
Désirée Thuresson	utsedd av HSB Norra Bohuslän		2020
Suppleant:	Sebastian Bureman	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020

Nicklas Berntsson och Daniel Larsson har begärt att bli entledigade från sitt ledamotsuppdrag från och med 2020-05-18. I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Malin Göthberg, Vanja Pettersson-Pohl och Désirée Thuresson samt suppleant Sebastian Bureman.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malin Göthberg, Janet Bengtsson och Bo Rasmusson, två i förening. Daniel Larsson har varit firmatecknare till och med maj 2020-05-18.

Vicevärd

Vicevärdskapet sköts av styrelsen.

Föreningen har avtal med HSB Fastighetsservice när det gäller felanmälan.

Revisor

Revisor har varit Mona Bergman samt en revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund. Posten som revisorsuppleant har varit vakant under året.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Bo Rasmusson med Janet Bengtsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Byte av garageportar, Midnattsvägen.

Byte av leksand på lekplatsen.

Byte av garagetak, Midnattsvägen.

Fyra ventilationsaggregat har bytts.

Tre värmepannor har bytts.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett 2020-06-10.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Takbyte

Kontinuerligt byte av ventilationsaggregat.

Vid behov kommer det att bytas värmepannor.

Målning och fönsterbyte på garage.

Stampsplining.

Övriga väsentliga händelse/aktiviteter som har hänt under året:

Föreningen har tecknat nytt avtal med avtal HSB Norra Bohuslän gällande snöröjning och gräsklippning.

Två av föreningens lån har konverterats, lån om 567 tkr har bundits till 2023-02-13, ränta 1,16% och

lån om 4 725 tkr har bundits till 2024-05-10, ränta 1,10%.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr. om 2019-07-01 med 2,5%. Budgeten för 2020/21 utvisar ett höjningsbehov med 2,0 %.

Styrelsen har beslutat att genomföra avgiftshöjningen from 2020-07-01.

From 2018-01-01 har den gemensamma kabel-TV tagits bort. Med anledning av detta sänktes årsavgifterna med 600 kr/år och lägenhet. Årsavgiften uppgår till kronor 800 kr/m², exklusive värme, from 2020-07-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 83 medlemmar och vid årets slut 85 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.

Under året har sex lägenhetsöverlåtelse skett, fg år sju stycken.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	4 280	4 173	4 126	4 193	4 191
Rörelseresultat tkr	633	784	1 543	966	1 277
Resultat efter finansiella poster tkr	217	346	934	97	37
Soliditet	34%	32%	31%	29%	27%
Balansomslutning tkr	43 779	44 836	45 802	46 330	49 509
Fond yttre underhåll tkr	5 962	6 167	6 358	5 506	6 102
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	785	766	766	771	771
Låneskuld	28 538	29 682	30 688	32 671	35 364
Låneskuld per kvm (BOA+LOA)	5 272	5 483	5 669	6 035	6 533

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	6 496 098	0	6 166 811	1 524 781	346 378
Disposition enl. stämmobeslut				346 378	-346 378
Årets avsättning till underhållsfond			1 548 000	-1 548 000	
Årets disposition till underhållsfond			-1 752 642	1 752 642	
Årets resultat					216 930
Belopp vid årets slut	6 496 098	0	5 962 169	2 075 801	216 930

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	2 075 801
Årets resultat	216 930
	<u>2 292 732</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	1 000 000
Att balansera i ny räkning	1 292 732
	<u>2 292 732</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

AK

Resultaträkning		
	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 4 280 380	4 172 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3 4 294	19 243
Summa rörelseintäkter	4 284 674	4 191 953
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -2 711 417	-2 479 688
Övriga externa kostnader	Not 5 -207 780	-205 651
Personalkostnader och arvode	Not 6 -61 179	-52 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -671 715	-669 914
Summa rörelsekostnader	-3 652 091	-3 407 633
Rörelseresultat	632 583	784 320
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 237	5 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	-418 890	-443 183
Summa finansiella poster	-415 653	-437 942
Resultat efter finansiella poster	216 930	346 378
Arets resultat	216 930	346 378

PK

M6
JB

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 42 374 761 43 041 072

Inventarier och installationer

Not 9 18 011 23 414

Summa materiella anläggningstillgångar

42 392 771 43 064 486

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

42 393 271 43 064 986

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 11 1 329 900 712 486

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 56 297 55 500

Summa kortfristiga fordringar

1 386 197 767 986

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0 1 000 000

Kassa och bank

Not 14 0 3 000

Summa kassa och bank

0 3 000

Summa omsättningstillgångar

1 386 197 1 770 986

Summa tillgångar

43 779 469 44 835 972

AK

MG
JB

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 496 098	6 496 098
Fond för yttre underhåll	5 962 169	6 166 811
Summa bundet eget kapital	12 458 267	12 662 909

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 075 801	1 524 782
Årets resultat	216 930	346 378
Summa fritt eget kapital	2 292 732	1 871 159

Summa eget kapital

Not 15	14 750 999	14 534 068
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	27 463 456	28 607 206
Summa långfristiga skulder		27 463 456	28 607 206

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 075 000	1 075 000
Leverantörsskulder		43 224	188 109
Skatteskulder		24 482	70 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	422 308	361 583
Summa kortfristiga skulder		1 565 014	1 694 698

Summa skulder

29 028 470	30 301 904
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

43 779 469	44 835 972
-------------------	-------------------

PK

M6
JB



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Gryningen i Uddevalla

Org nr 716444-0617

Kassaflödesanalys

2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	216 930	346 378
Avskrivningar	671 715	669 914
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	888 645	1 016 291

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 876	-2 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-129 684	-306 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	755 085	707 154

Investeringsverksamhet

Investeringar i maskiner/inventarier	0	-27 016
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-27 016

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 143 750	-1 006 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 143 750	-1 006 250

Årets kassaflöde

-388 665	-326 112
----------	----------

Likvida medel vid årets början

1 696 965	2 020 078
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 308 300	1 696 965
-----------	-----------

AK

mg
yb

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år, klart år 2089

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Om- och tillbyggnad	Garageportar 10 år, färdigt år 2021
Fiberinstallation	10 år, färdigt år 2027
Inventarier	Dokumentskåp 5 år, färdigt år 2023

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år

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

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 26 931 tkr (26 931 tkr).

AK

MG
JB

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	4 247 301	4 143 636
	Hysesintäkt lokaler	7 560	7 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	2 544	2 544
	Hysesintäkt övrigt	1 900	700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	2 132	2 061
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 103	11 478
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 840	4 731
		4 280 380	4 172 710
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Återbäring HSB Norra Bohuslän	0	12 645
	Återbäring försäkring	4 294	6 598
		4 294	19 243
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-111 380	-122 741
	El	-32 136	-28 076
	Vatten	-252 041	-245 652
	Renhållning	-100 132	-97 904
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-54 483	-69 209
	Försäkringar	-51 644	-46 768
	Fastighetsskatt	-353 189	-347 401
	Periodiskt underhåll	-1 752 642	-1 516 634
	Övriga driftskostnader	-3 770	-5 302
		-2 711 417	-2 479 688
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-12 139	0
	Underhåll installationer, värme	-205 507	-95 422
	Underhåll installationer, ventilation	-163 588	-232 025
	Underhåll huskropp utvändigt	-164 997	-1 189 187
	Underhåll mark och utemiljö	-6 625	0
	Underhåll garage och bilplatser	-1 199 786	0
		-1 752 642	-1 516 634
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 370	-9 418
	Förvaltningskostnader	-154 040	-146 524
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 476	-7 053
	Föreningsverksamhet	-490	-490
	Kontorsutrustning och -material	-658	-1 434
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-535
	Konsulter	0	-8 250
	Förbrukningsinventarier	-1 198	-11 118
	Medlemsavgifter HSB	-19 900	-19 900
	Stämma och styrelse	-1 648	-930
		-207 780	-205 651
Not 6 Personalkostnader			
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-46 400	-38 205
	Revisionsarvode	0	-1 500
	Sociala avgifter	-14 779	-12 675
		-61 179	-52 380
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-666 312	-666 312
	Maskiner och inventarier	-5 403	-3 602
		-671 715	-669 914

Not 8	Byggnader och mark			2020-06-30	2019-06-30	
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			53 311 906	53 311 906	
	Ingående anskaffningsvärde mark			965 000	965 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			54 276 906	54 276 906	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-11 235 834	-10 569 522	
	Årets avskrivningar byggnader			-666 312	-666 312	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-11 902 145	-11 235 834	
	Utgående bokfört värde			42 374 761	43 041 072	
	Bokförda värden byggnader			41 409 761	42 076 072	
	Bokförda värden mark			965 000	965 000	
	Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Natten 1, Aftonen 1, Kvällen 1 och Gryningen 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1988	30 255	16 065	46 320	46 320
			30 255	16 065	46 320	46 320
	Värde angivet i tkr.					
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			27 016	0	
	Årets investeringar			0	27 016	
	Utgående anskaffningsvärden			27 016	27 016	
	Ingående avskrivningar			-3 602	0	
	Årets avskrivningar			-5 403	-3 602	
	Utgående avskrivningar			-9 005	-3 602	
	Utgående bokfört värde			18 011	23 414	
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 11	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB			1 308 300	690 965	
	Skattekonto			21 600	21 521	
				1 329 900	712 486	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			56 297	55 500	
				56 297	55 500	

AK

MG
JB

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%		0	500 000
Placering HSB 1 mån	0,35%		0	500 000
			0	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

Kassa, avslutad under våren 2020.	0	3 000
	0	3 000

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 496 098	0	6 166 811	1 524 782	346 378
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	346 378	-346 378
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 548 000	-1 548 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 752 642	1 752 642	
Årets Resultat					216 930
Belopp vid årets utgång	6 496 098	0	5 962 169	2 075 801	216 930

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
SBAB	1,16%	2023-02-13	911 650	567 900	275 000
SBAB	1,69%	2022-05-20	8 825 000	8 725 000	100 000
SBAB	1,10%	2024-05-10	4 825 000	4 725 000	100 000
SBAB	1,29%	2020-12-09	5 350 000	5 050 000	300 000
Swedbank AB (publ)	1,41%	2021-09-24	9 770 556	9 470 556	300 000
			29 682 206	28 538 456	1 075 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 463 456
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 300 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	23 163 456

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

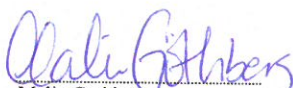
Fastighetsinteckning	49 156 000	49 156 000
varav i eget förvar	-11 656 000	-11 656 000
Summa ställda säkerheter	37 500 000	37 500 000

AK

MG
JB

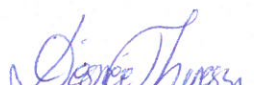
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	9 800	0
Upplupna räntekostnader	31 816	40 718
Upplupen revision	9 412	9 180
Förutbetalda årsavgifter och hyror	349 234	281 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 046	29 900
	422 308	361 583

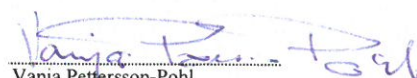
Uddevalla 1 / 10 2020


Malin Göthberg


Bo Rasmusson


Janet Bengtsson


Desiree Thuresson


Vanja Pettersson-Pohl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-10-02


Mona Bergman
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Arthur Kozak

MG
JB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gryningen i Uddevalla, org.nr. 716444-0617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gryningen i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AK

MG
JB

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 Bostadsrättsförening Gryningen i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Göteborg den 2 / 10 2020



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mona Bergman
Av föreningen vald revisor

MG
JB



STYRELSEN FÖR HSB BRF GRYNINGEN I UDDEVALLA

Org. nr: 716444-0617

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



MG
JB

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 488 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)	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				
	Investeringsbehov 286 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta)	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				
	Skuldsättning 5 272 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)	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				
	Räntekänslighet 6,7 %	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				
	Energikostnad 52 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				



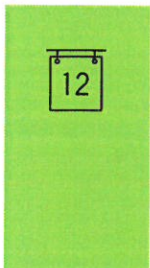
Tomträtt
Nej

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



Årsavgift
785 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

Föreningen höjde årsavgiften med 2 % från 2020-07-01

*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.*

M6
JB