



STYRELSEN FÖR HSBs brf Kremlan

Org. nr: 716460-2042

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



323

KR/KVM
SPARANDE



10082

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4099

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4,9

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



181

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

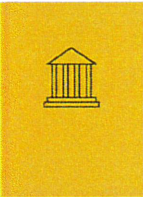
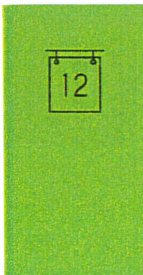
TOMTRÄTT



843

KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 323 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
	Investeringsbehov 10082 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.	
	Skuldsättning 4099 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
	Räntekänslighet 4,9 %	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 %
	Energikostnad 181 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.
	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
	Årsavgift 843 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.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kremlan med säte i Sundsvall (org.nr 716460-2042) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Åkrom 5:44, byggd år 1991-1992 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av kremlan som har upplåtit nyttjande rätten till Brf kremlan. 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>
189	lägenheter (bostadsrätt)	17 501
4	lokaler	263
112	garage	
100	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. På stämman deltog 45 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 190 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Joel Rahmqvist	ordförande
Christina Nilsson	vice ordförande
Mohamed Abu Torse	sekreterare
Tommy Nilsson	ledamot
Soili Sollen	ledamot
Jan-Olov Lampinen	ledamot
Anders Nilsson	ledamot, avliden
Simo Dzeletovic	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Jan Överhem
Ida Andersson
Henrik Bufers

styrelsesuppleant
styrelsesuppleant
suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Nilsson, Joel Rahmqvist, Soili Sollen, Simo Dzeletovic samt suppleanter Ida Andersson och Jan Överhem

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Joel Rahmqvist, Christina Nilsson, Jan-olov Lampinen och Peter Bengtsson, fyra i föreningen.

Revisor har varit Anthony Velander med som valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Barbro Jansson, Ingrid Åkerlund samt Hanna Nilsson

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Styrelsens kommentarer: Två (2) medlemsmöten har hållits under året. I samband med medlemsmötena har städdagar, avseende utomhusmiljön och gemensamhetsutrymmen, genomförts. Motionsrummet har uppgraderats och brandskyddet förstärktes i radhusen, 2 st ute platser vid punkthusen har iordningställts,

Kremlanbladet har delats ut vid 7 tillfällen samt information har givits via hemsidan och facebook.

Studieverksamhet

Soili Sollén har varit studieorganisatör. På grund av rådande pandemi Covid -19 har stora delar av studieverksamheten legat nere

Styrelsens övriga kommentarer:

Den ekonomiska och administrativa 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: 1 159 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Takläckagens arbetet har fortsatt under 2018. Radonmätningar genomförd i punkthusen. Inget att åtgärda. Genomgång av cykelföråden/förråd. Regelbunden uppdatering av tvättstugor och gemensamhetsutrymmen, Inköp av 2 hjärtstartare. Påbörjat genomgång av utebelysning Sedvanliga reparationer o underhåll.
2019	Asfaltering av framsidan på punkthusen. Påbörjad genomgång av utemiljön. Stuprör vid garage och servicebyggnader. Lagt "konstgräs" på bollplanen. Takrenovering av punkthus-klart. Swosh-genomgång.
2020	Färdigställt Utebelysning samt påbörjat genomgång av innebelysning i gemensamhetsutrymmen. Genomfört renovering av lekplatser och en helt ny har genomförts. Vi har fokuserat på utemiljön och bland annat slyröjt, planterat ett 20-tal äppel -och apelträd samt vinbärsbuskar. Asfaltering av några parkeringar och framför punkthus. Målning av balkonger på punkthusen som inte färdigställdes 2019. Boulebana vid övre radhusområdet. Motionsrummet har uppgraderats. Mycket arbete kring parkeringsfrågor i området. Telenors bredband uppdaterades till 250/250. Sedvanliga reparationer o underhåll. Ett flertal vattenskador har rapporterats under året.
2021	Byte balkongdörrar. Byte ytterdörrar (främst de som utsätts för yttre påverkan av väder o vind)

	Byte av fläktaggregat – punkthus (Lysekilsvägen 25) Asfalterade framför delar av punkthusen Förstärkte belysningen i området, bla lekparkerna.
--	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Byte av fläktaggregat – punkthus Lysekilsvägen 15. Byte Balkongdörrar punkthusen. Målning av radhus.
2022-2023	Byte lägenhetsdörrar -punkthus. Målning av radhus. Inomhus belysning.
2022-2024	Laddstolpar
2024-2025	Målning av radhus.
2026-2027	Byte garageportar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 1 386 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 843 kr/m² 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 189 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 264.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	15 871	15 906	15 838	15 988	15 759
Rörelseresultat i tkr	3 106	3 217	3 490	4 340	4 863
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 055	2 067	2 306	3 088	3 098
Balansomslutning i tkr	116 155	117 010	118 543	118 714	119 356
Soliditet %	34,2	32,2	30,0	28,1	25,4
Årsavgift/kvm* i kr	843	843	843	843	839
Driftskostnad/kvm i kr	456	436	419	418	401
Räntekostnad/kvm i kr	63	68	70	73	102
Bankskuld/kvm i kr	4 099	4 281	4 491	4 674	4 857

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

För fler nyckeltal se bostadsrättskollen.

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 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 2020 till 2021.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 004 651	255 995	9 937 208	11 420 086	2 066 519
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 066 519	-2 066 519
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 159 000	-1 159 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 118 365	1 118 365	
Årets Resultat					2 055 061
Belopp vid årets utgång	14 004 651	255 995	9 977 843	13 445 970	2 055 061

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	9 937 208
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 159 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 1 118 365</u>
Fondbehållning vid årets slut:	9 977 843

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	13 445 970
Årets resultat	<u>2 055 061</u>
Summa	15 501 032

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **15 501 032**

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		15 870 761	15 906 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3		20 026	550
Summa rörelseintäkter			15 890 787	15 906 948
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-8 099 913	-7 747 005
Underhåll enligt plan	Not 5		-1 118 365	-1 442 343
Övriga externa kostnader	Not 6		-664 876	-641 120
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-342 511	-226 894
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-2 559 617	-2 493 103
Övriga rörelsekostnader	Not 9		0	-139 600
Summa rörelsekostnader			-12 785 281	-12 690 065
Rörelseresultat			3 105 506	3 216 882
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			63 683	62 277
Räntekostnader och liknande resultatposter			-1 113 407	-1 211 621
Övriga finansiella poster	Not 10		-720	-1 020
Summa finansiella poster			-1 050 444	-1 150 364
Årets resultat			2 055 061	2 066 519

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	101 539 602	103 090 984
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 503 753	11 550
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		103 043 355	103 102 535
Summa anläggningstillgångar		103 043 355	103 102 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 083	8 953
Avräkningskonto HSB		1 321 844	1 592 532
Övriga fordringar	Not 13	304 216	304 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	775 441	734 220
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 411 584	2 640 448
Bank	Not 15	10 700 132	11 267 415
<i>Summa kassa och bank</i>		10 700 132	11 267 415
Summa omsättningstillgångar		13 111 716	13 907 863
Summa tillgångar		116 155 071	117 010 397



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 004 651	14 004 651
Upplåtelseavgifter		255 995	255 995
Fond för yttre underhåll		9 977 843	9 937 208
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 238 489	24 197 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 445 970	11 420 086
Årets resultat		2 055 061	2 066 519
<i>Summa fritt eget kapital</i>		15 501 032	13 486 605
Summa eget kapital	Not 16	39 739 520	37 684 459
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	57 000 000	68 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		57 000 000	68 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 812 500	8 062 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18	65 151	66 063
Leverantörsskulder		1 610 984	1 254 391
Aktuell skatteskuld	Not 19	31 654	52 815
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	31 999	33 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 863 263	1 856 529
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		19 415 551	11 325 938
Summa skulder		76 415 551	79 325 938
Summa eget kapital och skulder		116 155 071	117 010 397

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).

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 1,0 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-25 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 61 487 497 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 754 772	14 755 261
	Hysesintäkt lokaler	0	32 599
	Hysesintäkt garage och bilplatser	658 111	653 750
	Hysesintäkt övrigt	19 854	33 504
	Årsavgift el	50 000	50 000
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	283 500	271 320
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 291	37 524
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	81 233	72 440
		15 870 761	15 906 398
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Drakstadens parkering, markarrende	20 026	0
	Återvunna hyror och avgifter	0	550
		20 026	550
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-1 637 380	-1 504 572
	El	-465 783	-460 016
	Uppvärmning	-1 777 077	-1 666 408
	Vatten	-963 746	-1 088 982
	Renhållning	-391 913	-376 421
	Bevakningskostnader	-813	-3 297
	TV, bredband, iptelefoni	-349 621	-403 185
	Obligatoriska besiktningar	-191 240	-6 813
	Serviceavtal	-50 170	-30 093
	Hissar serviceavtal & besiktning	-45 893	-35 819
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 514 621	-1 342 625
	Försäkringar	-320 853	-285 541
	Fastighetsskatt	-326 041	-320 371
	Övriga driftskostnader	-64 762	-222 863
		-8 099 913	-7 747 005
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll skärmväggar	-201 875	0
	Underhåll trapphus, målning	-35 688	0
	Underhåll fläkt och aggregat	-648 793	0
	Underhåll tak, genomgång takpannor	-100 039	0
	Underhåll dörrar, pardörrar	-131 970	0
	Underhåll balkonger, målning	0	-633 534
	Underhåll mark och utemiljö	0	-783 809
	Underhåll hängrännor och stuprör	0	-25 000
		-1 118 365	-1 442 343

Not 6 Övriga externa kostnader			
Extern revisionsarvode	-16 500	-16 000	
Förvaltningskostnader	-509 849	-486 314	
Kostnader överlåtelse och panter	-22 121	-36 092	
Föreningsverksamhet	-5 778	-4 913	
Kontorsutrustning och -material	-452	-3 013	
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 647	-29 864	
Konsulter	-33 888	-4 224	
Förbrukningsinventarier	-7 941	0	
Medlemsavgifter HSB	-60 700	-60 700	
	-664 876	-641 120	
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
Arvode till styrelsen	-267 099	-170 875	
Revisionsarvode	-9 660	-9 460	
Sociala avgifter	-65 752	-46 559	
	-342 511	-226 894	
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-2 476 805	-2 435 183	
Markanläggningar	-82 812	-57 920	
Summa avskrivningar	-2 559 617	-2 493 103	
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-139 600	
	0	-139 600	
Not 10 Övriga finansiella poster			
Aviavgifter	-720	-1 020	
	-720	-1 020	

Not 11 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		234 957 796	232 901 809		
Omklassificering avser utomhusbelysning		0	1 142 195		
Omklassificering avser takarbeten		0	1 594 192		
Försäljning, utrangering byggnad avser takarbeten		0	-680 400		
Ingående anskaffningsvärde mark		4 095 100	4 095 100		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 474 418	568 095		
Årets investering markanläggning avser asfaltering		1 008 235	0		
Investering markanläggning, avser lekplats		0	906 323		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		241 535 549	240 527 314		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-40 635 091	-38 740 707		
Årets utrangering byggnad, avser takarbeten		0	540 800		
Årets avskrivningar byggnader		-2 476 805	-2 435 183		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-397 939	-340 019		
Årets avskrivningar markanläggningar		-82 812	-57 920		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-43 592 646	-41 033 030		
Nedskrivning byggnader		-96 403 300	-96 403 300		
Utgående bokfört värde		101 539 602	103 090 984		
Bokförda värden byggnader		95 442 601	97 919 405		
Bokförda värden mark		4 095 100	4 095 100		
Bokförda värden markanläggningar		2 001 902	1 076 479		
Fastighetsbeteckning: Äkrom 5:44					
Taxeringsvärde	Värdeår 1992	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		91 000 000	18 400 000	109 400 000	109 400 000
Lokaler		2 485 000	2 544 000	5 029 000	5 029 000
		93 485 000	20 944 000	114 429 000	114 429 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					
Not 12 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar, avser byte balkong- och ytterdörrar				11 550	2 324 566
Årets Investering, avser byte balkong- och ytterdörrar				1 492 203	0
Omklassificering till Byggnader & Mark				0	-2 313 016
Utgående värde pågående nyanläggningar				1 503 753	11 550
Not 13 Övriga fordringar					
Skattekonto				89 498	98 410
Övriga fordringar				214 718	206 334
				304 216	304 744
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				334 783	319 153
Förutbetald kabel-TV och bredband				87 414	87 402
Förutbetald HSB avtal				348 711	323 122
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				4 543	4 543
				775 451	734 220
Not 15 Bank					
SBAB				10 700 132	11 267 415
				10 700 132	11 267 415

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 004 651	255 995	9 937 208	11 420 086	2 066 519
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 066 519	-2 066 519
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 159 000	-1 159 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 118 365	1 118 365	
Årets Resultat					2 055 061
Belopp vid årets utgång	14 004 651	255 995	9 977 843	13 445 970	2 055 061

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,89%	2023-01-25	26 000 000	0
Swedbank	1,51%	2022-03-28	687 500	625 000
Swedbank	0,86%	2022-02-28	4 125 000	1 000 000
Swedbank	1,34%	2022-11-25	10 000 000	0
Swedbank	1,74%	2024-11-25	8 500 000	500 000
Swedbank	1,14%	2030-10-25	23 500 000	500 000
			72 812 500	2 625 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	57 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 500 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	59 687 500

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	136 646 000	136 646 000
varav i eget förvar	-36 646 000	-36 646 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	66 063	66 683
Uttag	-912	-620
	65 151	66 063

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	12 915	43 875
Slutskatteskuld föregående år	18 739	8 940
	31 654	52 815

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	31 999	33 641
	31 999	33 641

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen snörenhållning	78 913	47 213
Upplupen städ	6 000	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	298 907	249 030
Upplupna räntekostnader	172 484	200 959
Upplupen revision	16 500	16 000
Upplupen rep- och underhåll	5 194	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 284 668	1 336 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	597	6 708
	1 863 263	1 856 529

Sundsvall 23 / 5 2022


Christina Nilsson

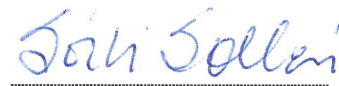

Jan Olof Lampinen


Joel Rahmqvist


Mohamed Abu-Torse


Peter Bengtsson


Simo Dzeletovic


Soili Sollén


Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-25


Anthony Velander

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbundet

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Kremlan i Sundsvall, org.nr. 716460-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Kremlan i Sundsvall för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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, 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 HSBs brf Kremlan i Sundsvall för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggsamt 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 der 25 / 5 2022



Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anthony Velander
Av föreningen vald revisor