

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

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

Styrelsen

Sigbritt Anita Ericson	Ordförande
Stig Gösta Danielsson	Ledamot
Barbro Linnéa Kjellberg	Ledamot
Anna Elisabet Lindgren	Ledamot
Björn Lennart Birger Nyberg	Ledamot
Vivan Elisabet Rönnqvist	Ledamot
Fred Lennart Sjöstedt	Ledamot

Lars Göran Högberg	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Nina Dahlberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-29. Senarelagd p.g.a. coronapandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRLIDEN 1	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus.

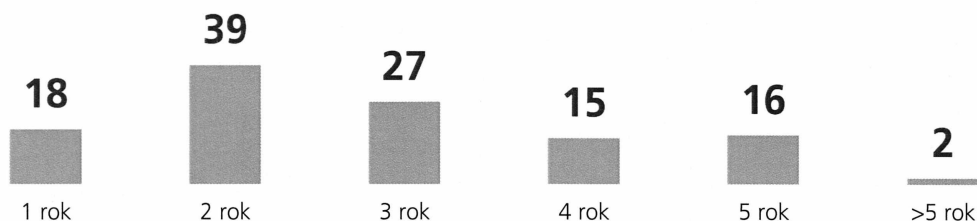
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstugan på N10	2021	Enligt underhållsplan
Kontroll och reparation av hänggrännor och stuprör Baldersvägen 40-48	2020	Enligt underhållsplan
Målning av källargångar och cykelutrymmen	2020	Enligt underhållsplan
Upprustning av uteplats	2020	För alla medlemmar
1 st Balkongplatta gjutning	2020	Enligt underhållsplan
MC-carport	2019	Enbart för Mc, 1/4 - 31/10
Tak över öppna Carportar	2019	
Elektronisk bokning av Tvättstugor och Gästlägenhet	2018	
3 st Balkong gjutning	2018	Enligt underhållsplan
Sopstationer för hushållsavfall	2016	Asfaltering vid sopstationerna 2017
Paviljong 32 m2 uppförd öster Norrlidsgatan 8	2016	För alla medlemmar
Motionsrum	2015	Norrlidsgatan 10
Reparation av ventilationskanaler	2014	Samtliga fastigheter
Inglasning markplanet	2013	Baldersvägen 40-46
Energisnåla trappbelysningar	2013	Samtliga fastigheter
Ny takbeläggning	2013	Norrlidsgatan 8 och 10
Modifierad hiss	2013	Norrlidsgatan 10
Isolering vind	2011	
Fjärrvärmesystem	2010 - 2011	
Asfaltering	2009	
Innerdörrar	2008	Säkerhetsdörrar Secor
Fönsterbyte	2005	
Bredband	2005	ServaNet
Kodlås	2005	
Inglasning Carports	2003	
Ommålning trappuppgångar	2003	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Carports	2002	60 st
Nya balkonger	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Motorvärmare/laddstolpar	2022	Projekt uppstartat
Renovering skärmtak BV	2022	Enligt underhållsplanen
Målning av carportar	2022	Enligt underhållsplanen
Renovering av tvättstuga på Baldersvägen	2022	Enligt underhållsplanen
Trapphus målning	2023	Hus H 20 plan, 8+10 =18 plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetservice	ML Bygg & Fastighetservice AB
Städning	ML Bygg & Fastighetservice AB
Leverans av el	Sundsvalls Energi
Inköp av el	Scandem Market
Snöröjning	3T Entreprenad
Försäkringar	Försäkringsbolaget IF
Hissar	Hiss-Craft
Måsbekämpning	Nomor
Brandskydd	Hald&Tesch

Föreningens ekonomi

Genom sammanslagningar och omförhandlingar har vi minskat antalet lån från 16 st 2018-12-31 till 7 st 2021-12-31. Genomsnittsräntan för våra krediter är 0,82 %. Som jämförelse kan nämnas att snitträntan för kommuners lån är 1,72 %.

Vår strategi är att minska kreditrisken genom att både ha lån med fast ränta och med rörlig ränta samt att sprida de fasta lånens förfallodagar på flera år. Per 2021-12-31 bestod portföljen till 28 % av lån med rörlig ränta och till 72 % av lån med fast ränta.

Belåning/taxeringsvärdet är 27 %.

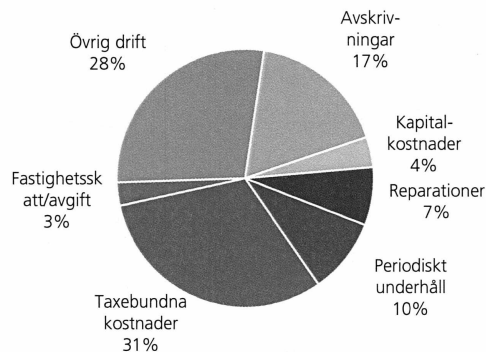
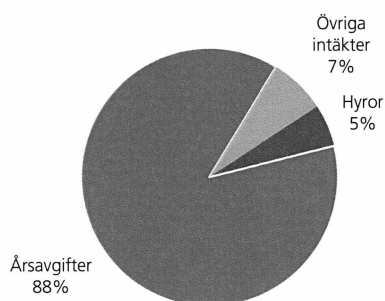
De gamla "balkonglånen" är slutbetalda i mars, varför avgiften på 150 kr tas bort per den 1 april.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 4 360 181	2020 3 714 357
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 278 440	6 050 407
Finansiella intäkter	467	164
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 994
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 231
	6 278 906	6 085 795
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 714 937	4 440 699
Finansiella kostnader	222 238	272 253
Ökning av materiella anläggningstillgångar	513 000	209 806
Ökning av kortfristiga fordringar	3 086	0
Minskning av långfristiga skulder	552 936	517 213
Minskning av kortfristiga skulder	422 734	0
	6 428 931	5 439 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 210 157	4 360 181
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-150 025	645 824

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tillämpar IMD (individuell mätning av el) enligt dom från högsta förvaltningsdomstolen 2019. Domen innebär att medlemmar var för sig betalar moms på sin elförbrukning.

Under 2021 kom krav från regeringen på individuell mätning även av vatten och värme. Eftersom det skulle vara förenat med omfattande arbete och stora kostnader att genomföra så omfattande åtgärder i äldre föreningar måste dessa istället redovisa andra energibesparande åtgärder.

För vår förening pågår projektering av anläggning för att återvinna värme ur frånluften. Planeringen påbörjades på allvar 2021 och skall genomföras under 2022. Ansökan om statligt bidrag för projektet har inlämnats till länsstyrelsen.

Under 2021 har på styrelsen agenda funnits hur man löser problemet med motorvärmarna. Företaget Our Energy har tagit in samtliga "huvar" för service. Trots det fungerar inte systemet tillfredsställande. Manuell mätning av elförbrukningen görs. En arbetsgrupp utreder ett eventuellt byte av motorvärmارانläggningen. I samband med detta utreds lösning för laddning av elbilar.

Renovering av tvättstugan på Norrlidsgatan 10.

Samlingsrum inrett i f.d. mangelrummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	613	595	594
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 501	2 564	2 624	2 674
Elkostnad/m ² totalyta	41	36	47	45
Värmekostnad/m ² totalyta	119	113	120	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	35	32	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	31	34	46
Soliditet (%)	6	5	3	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	294	310	791	-188
Nettoomsättning (tkr)	6 078	5 802	5 717	5 715

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 714 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	431 700	0	0	431 700
Upplåtelseavgifter	1 070	0	0	1 070
Fond för yttre underhåll	2 137 170	772 830	-610 436	1 974 776
S:a bundet eget kapital	2 569 940	772 830	-610 436	2 407 546
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 385 955	-772 830	920 733	-1 533 858
Årets resultat	294 394	294 394	-310 297	310 297
S:a ansamlad förlust	-1 091 562	-478 436	610 436	-1 223 561
S:a eget kapital	1 478 379	294 394	0	1 183 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	294 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-613 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-772 830
summa balanserat resultat	-1 091 561

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

569 250
-522 311

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 077 723	5 801 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 717	248 532
Summa rörelseintäkter		6 278 440	6 050 407
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 252 953	-4 051 976
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 855	-189 360
Personalkostnader	Not 6	-200 129	-199 362
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 047 337	-1 027 322
Summa rörelsekostnader		-5 762 275	-5 468 021
RÖRELSERESULTAT		516 165	582 386
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 238	-272 253
Summa finansiella poster		-221 771	-272 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		294 394	310 297
ÅRETS RESULTAT		294 394	310 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		23 000	23 000
		23 000	23 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,16	21 012 333	21 542 025
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	4 646
		21 012 333	21 546 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 400	1 400
		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 036 733	21 571 071
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	4 226 153	4 372 091
		4 226 153	4 373 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 226 153	4 373 091
SUMMA TILLGÅNGAR		25 262 886	25 944 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 770	432 770
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 137 170	1 974 776
Summa bundet eget kapital		2 569 940	2 407 546
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 385 955	-1 533 858
Årets resultat		294 394	310 297
Summa ansamlad förlust		-1 091 562	-1 223 561
SUMMA EGET KAPITAL		1 478 379	1 183 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 925 392	16 345 917
Summa långfristiga skulder		8 925 392	16 345 917
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 867 927	6 000 338
Leverantörsskulder		406 755	663 813
Skatteskulder		8 090	4 580
Övriga skulder		1 057 781	1 230 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	518 562	515 193
Summa kortfristiga skulder		14 859 115	8 414 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 262 886	25 944 162

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Markanläggning	20-30 år	20-30 år
Fjärrvärmecentral	30 år	30 år
Markinventarier	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Förbättring tvättstuga	20 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	5 499 166	5 505 257
	Årsavgifter - lokaler	0	240
	Avsättning inre fond	0	-165 472
	Hyror parkering	114 200	112 900
	Hyror garage	3 600	3 600
	Hyror förråd	11 880	11 580
	Hyror carport	204 300	199 050
	Elintäkter	-708	20 233
	Elintäkter moms	227 357	74 822
	Avgift andrahandsuthyrning	4 760	31 059
	Gästlägenhet	13 200	8 600
	Öresutjämning	-31	7
		6 077 723	5 801 875

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	3 686
	Försäkringsersättning	0	36 303
	Övriga intäkter	200 717	208 543
		200 717	248 532

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	275 392	260 636
	Fastighetsskötsel beställning	41 142	24 168
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 183	41 302
	Snöröjning/sandning	106 610	66 801
	Städning entreprenad	107 012	104 808
	Städning enligt beställning	1 298	4 600
	Sotning	384	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 875	0
	Hissbesiktning	3 244	6 303
	Myndighetstillsyn	2 500	16 994
	Gemensamma utrymmen	9 256	0
	Garage/parkering	18 792	0
	Gård	4 412	5 209
	Serviceavtal	71 492	35 805
	Förbrukningsmateriel	15 487	16 751
	Störningsjour och larm	2 000	3 238
	Brandskydd	8 656	103 454
		722 734	690 068
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 290	0
	Hyreslägenheter	8 199	0
	Gemensamma utrymmen	36 866	3 000
	Tvättstuga	48 971	19 310
	Entré/trapphus	1 200	12 403
	Lås	34 305	7 932
	VVS	29 405	46 024
	Ventilation	0	18 653
	Elinstallationer	44 114	13 209
	Tak	16 050	31 591
	Fasad	7 286	0
	Mark/gård/utemiljö	13 875	0
	Garage/parkering	0	13 916
	Skador/klotter/skadegörelse	24 563	2 400
	Vattenskada	120 753	53 209
		432 877	221 647
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	513 000	0
	Källare	0	248 750
	Entré/trapphus	0	26 875
	Ventilation	0	46 384
	Elinstallationer	0	43 363
	Tak	56 250	0
	Balkonger/altaner	0	141 814
	Mark/gård/utemiljö	0	91 250
	Garage/parkering	0	12 000
		569 250	610 436
	Taxebundna kostnader		
	El	357 160	309 737
	Värme	1 033 464	983 735
	Vatten	296 690	302 188
	Sophämtning/renhållning	182 682	163 091
		1 869 996	1 758 751

Forts. Not 4		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	112 121	99 558
Självrisk	0	53 551
Samfällighetsavgift	18 751	93 212
Bredband	356 521	357 560
	487 393	603 881
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 703	167 193
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 252 953	4 051 976

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	18 354	26 640
	Hysesförluster	0	41
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	17 625
	Föreningskostnader	28 213	4 676
	Styrelseomkostnader	0	2 120
	Fritids- och trivselkostnader	3 802	5 128
	Förvaltningsarvode	98 196	92 344
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	10 264	14 286
	Korttidsinventarier	6 000	10 449
	Konsultarvode	60 032	0
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 180	8 100
		261 855	189 360

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	179 000	180 900
	Kostnadsersättningar	499	0
	Sociala kostnader	20 630	18 462
		200 129	199 362

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	315 440	315 440
	Förbättringar	584 736	563 791
	Markanläggning	89 933	89 933
	Markinventarier	52 583	52 583
	Inventarier	4 646	5 575
		1 047 337	1 027 322

Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Egna lägenheter lokaler	23 000	23 000
		23 000	23 000
Not 9	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 720 686	42 882 916
	Nyanskaffningar	513 000	837 770
	Utgående anskaffningsvärde	44 233 686	43 720 686
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 178 661	-21 156 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 042 692	-1 021 747
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 221 353	-22 178 661
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 012 333	21 542 025
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	415 500	415 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		82 800 000	82 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 800 000	82 800 000
		82 800 000	82 800 000
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 566	78 566
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 566	78 566
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 566	-78 566
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 566	-78 566
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	341 740	341 740
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	341 740	341 740
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-337 094	-331 519
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 646	-5 575
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-341 740	-337 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 646

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11 959	11 910
	Momsavräkning	4 037	0
	Klientmedel hos SBC	3 159 747	4 360 181
	Räntekonto hos SBC	1 050 410	0
		4 226 153	4 372 091

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 974 776	1 508 263
	Reservering enligt stadgar	772 830	526 906
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-610 436	-60 393
	Vid årets slut	2 137 170	1 974 776

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,700 %	4 112 850	4 194 594	2025-09-30
Handelsbanken	0,550 %	2 582 328	2 672 564	2022-03-30
Nordea	0,610 %	5 100 114	5 305 942	2023-09-20
Handelsbanken	1,150 %	3 643 917	3 721 449	2022-12-01
Handelsbanken	1,400 %	831 644	840 860	2022-01-30
Handelsbanken	1,250 %	2 690 084	2 747 628	2022-10-30
Handelsbanken	0,590 %	2 832 382	0	2022-03-01
Handelsbanken		0	1 709 568	
Handelsbanken		0	1 153 650	
Summa skulder till kreditinstitut		21 793 319	22 346 255	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 867 927	-6 000 338	
		8 925 392	16 345 917	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 182 819 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 052 000	27 052 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

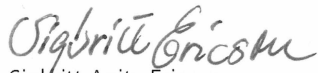
	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	3 460	11 071
Avgifter och hyror	515 102	504 122
	518 562	515 193

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se sidan 3, Planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 24/4 2022



Sigbritt Anita Ericson
Ordförande



Stig Gösta Danielsson
Ledamot



Barbro Linnéa Kjellberg
Ledamot



Anna Elisabet Lindgren
Ledamot



Björn Lennart Birger Nyberg
Ledamot



Vivan Elisabet Rönnqvist
Ledamot



Fred Lennart Sjöstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2022



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Granbacka för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är



försvärlig 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2020 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Sundsvall den 3 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor