



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dellen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

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

Styrelsen

Peter Lars-Mickael Hansson	Ledamot
Aila Anelma Moisio	Ledamot
Sven Anders Urban Månsson	Ledamot
Gunhild Maja-Lena Swing	Ledamot

Ulla Valerie Colliander	Suppleant
Inger Maria Nordberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petra Gahm	Ordinarie Extern	GAHM, PETRA
------------	------------------	-------------

Valberedning

Svea Helenius	Sammanställande
Folke Sandström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friggesund 8:48	2006	Hudiksvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 2 flerbostadshus.

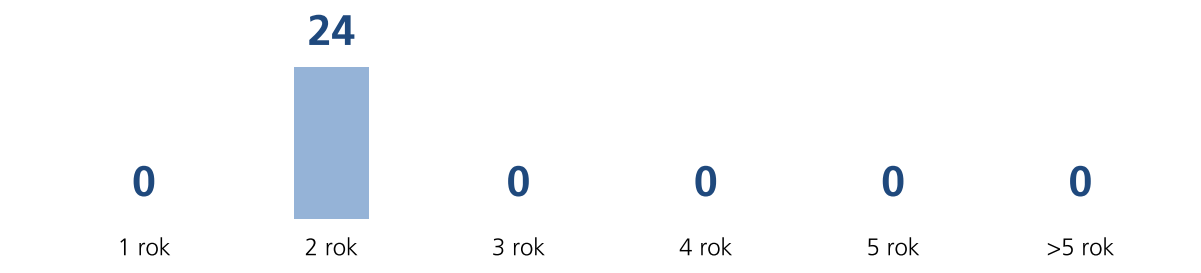
Värdeåret är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 495 m², varav 1 495 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning fasad	2017	Målning av fasad, balkonger och fönster på hus 15
Takfotsreparation	2016	Reparation av dålig panel vid takfot på hus 13
Målning	2015	Målning av fasad, balkonger och fönster på hus 13
Ventilation	2015	Rengöring av alla ventilationskanaler
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av trapphusen och ev målning av desamma	2021	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Karin Andersson
Sophämtning	Sita
Snöplogning	E Ulanders Åkeri AB
Trädgårdsskötsel	Stigs Trädgårdar
Serviceavtal hissar	Kone

Övrig information

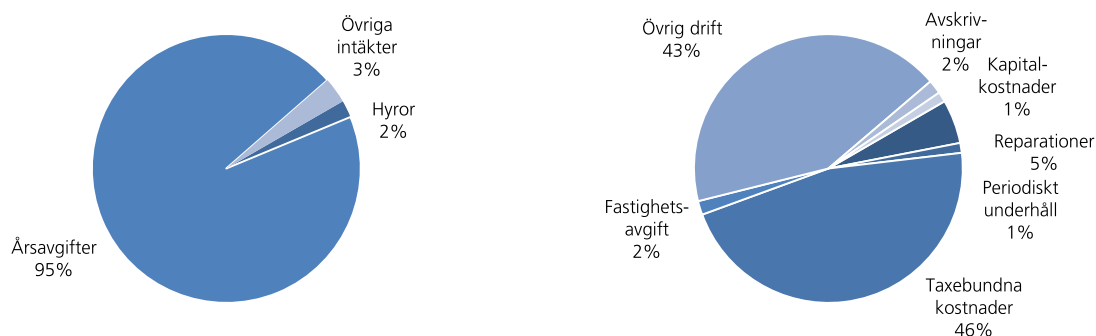
Vid årsstämman 2018 samt 2019 antogs nya Stadgar.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	369 402	225 254
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	933 512	869 907
Finansiella intäkter	9	0
Minskning kortfristiga fordringar	10 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 997
	943 521	874 904
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	605 331	672 348
Finansiella kostnader	7 087	7 693
Ökning av kortfristiga fordringar	0	715
Minskning av långfristiga skulder	50 000	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 189	0
	672 607	730 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	640 316	369 402
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	270 914	144 148

*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 1 377 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

Bytt ut ruttet staket vid ingången till 15a. Reparation av två automatiska dörrstängare. Köpt en torktumlare till tvättstuga i 15b. Bytt en takfläkt i 15b. Översyn av samtliga tegeltak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	552	518	496
Lån/m ² bostadsrättsyta	213	247	280	314
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	127	126	125	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	33	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	5	6	7
Soliditet (%)	83	79	76	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	311	180	-24	-278
Nettoomsättning (tkr)	905	841	788	757

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 495 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	2 200 000	0	0	2 200 000
Fond för yttre underhåll	21 780	10 593	0	11 187
S:a bundet eget kapital	2 221 780	10 593	0	2 211 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-259 023	-10 593	179 966	-428 396
Årets resultat	311 203	311 203	-179 966	179 966
S:a fritt eget kapital	52 180	300 610	0	-248 430
S:a eget kapital	2 273 960	311 203	0	1 962 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	311 203
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-248 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 593
summa balanserat resultat	52 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

7 495

59 675

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	904 712	840 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 800	29 225
Summa rörelseintäkter		933 512	869 907
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-540 274	-603 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 188	-57 255
Personalkostnader	Not 6	-11 869	-12 006
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-9 900	-9 900
Summa rörelsekostnader		-615 231	-682 248
RÖRELSERESULTAT		318 281	187 659
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 087	-7 693
Summa finansiella poster		-7 078	-7 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		311 203	179 966
ÅRETS RESULTAT		311 203	179 966

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 061 400	2 071 300
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 061 400	2 071 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 061 400	2 071 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	556 703	325 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	10 000
Summa kortfristiga fordringar		556 703	335 789
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		120 000	80 000
Summa kassa och bank		120 000	80 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		676 703	415 789
SUMMA TILLGÅNGAR		2 738 103	2 487 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 200 000	2 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	21 780	11 187
Summa bundet eget kapital		2 221 780	2 211 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-259 023	-428 396
Årets resultat		311 203	179 966
Summa fritt eget kapital		52 180	-248 430
SUMMA EGET KAPITAL		2 273 960	1 962 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	268 750	318 750
Summa långfristiga skulder		268 750	318 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 000	50 000
Leverantörsskulder		45 991	60 866
Skatteskulder		19 878	18 570
Övriga skulder		4 869	4 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	74 655	71 290
Summa kortfristiga skulder		195 393	205 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 738 103	2 487 089

Noter

Belopp anges i 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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	885 191	824 838
Hyror parkering	19 400	15 850
Öresutjämning	121	-6
	904 712	840 682

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	28 800	29 225
	28 800	29 225

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	89 795	89 795
	Snöröjning/sandning	16 750	2 500
	Städning entreprenad	33 750	28 500
	Städning enligt beställning	3 750	5 250
	Hissbesiktning	3 631	3 513
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gård	0	400
	Serviceavtal	6 960	6 960
	Förbrukningsmateriel	5 570	0
	Brandskydd	0	1 621
		160 206	146 664
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	31 500
	Tvättstuga	1 200	2 200
	Lås	6 837	3 226
	VVS	2 548	21 119
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 194
	Ventilation	8 330	11 245
	Hiss	0	5 717
	Tak	11 584	0
	Garage/parkering	2 912	0
	Vattenskada	0	33 911
		33 411	120 112
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	7 495	0
		7 495	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 206	31 751
	Värme	190 446	188 002
	Vatten	49 624	47 497
	Sophämtning/renhållning	16 948	21 047
		288 224	288 297
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 345	38 729
		40 345	38 729
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 593	9 285
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	540 274	603 087
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 375	11 875
	Föreningskostnader	2 574	1 417
	Fritids- och trivselkostnader	958	1 224
	Förvaltningsarvode	36 484	35 372
	Administration	3 862	2 937
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		53 188	57 255

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	1 869	2 006
		11 869	12 006
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	9 900	9 900
		9 900	9 900
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 221 614	2 221 614
	Utgående anskaffningsvärde	2 221 614	2 221 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 314	-140 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 900	-9 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-160 214	-150 314
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 061 400	2 071 300
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 210 000	1 210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 018 000	2 675 000
	Taxeringsvärde mark	513 000	420 000
		3 531 000	3 095 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	3 531 000	3 095 000
		3 531 000	3 095 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 900	21 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 900	21 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 900	-21 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 900	-21 900
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	36 387	36 387	
	Klientmedel hos SBC	520 316	289 402	
		556 703	325 789	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Överföring till eget konto	0	10 000	
		0	10 000	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	11 187	11 902	
	Reservering enligt stadgar	10 593	9 285	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-10 000	
	Vid årets slut	21 780	11 187	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,850 %	143 750	168 750
	Handelsbanken	2,300 %	175 000	200 000
	Summa skulder till kreditinstitut		318 750	368 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000
			268 750	318 750
				Villkors- ändringsdag
				Rörligt
				Rörligt
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 750 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	475 000	475 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ränta	544	544	
	Avgifter och hyror	74 111	70 746	
		74 655	71 290	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser planerade under 2020.

Styrelsens underskrifter

BJURÅKER den 19, 2 2020

Peter Lars-Mickael Hansson
Ledamot



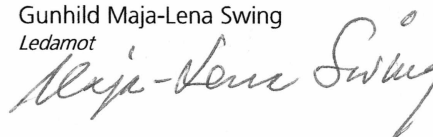
Aila Anelma Moisio
Ledamot



Sven Anders Urban Månsson
Ledamot



Gunhild Maja-Lena Swing
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 2 2020



Petra Gahm
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dellen 1 org.nr 769611-0472

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Bjuråker den 25 februari 2020



Petra Gahm

Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	885 000	885 191	804 000
Hyror parkering	19 000	19 400	14 000
Öresutjämning	0	121	0
Övriga intäkter	0	28 800	0
	904 000	933 512	818 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-76 000	-89 795	-90 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-16 750	-10 000
Städning entreprenad	-30 000	-33 750	-30 000
Städning enligt beställning	-8 000	-3 750	-7 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 631	-4 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-6 960	-8 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 570	-1 000
Brandskydd	-2 000	0	0
	-152 000	-160 206	-158 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-96 000
Tvättstuga	0	-1 200	0
Lås	0	-6 837	0
VVS	0	-2 548	0
Ventilation	0	-8 330	0
Tak	0	-11 584	0
Garage/parkering	0	-2 912	0
	-67 000	-33 411	-96 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-7 495	0
	0	-7 495	0
Taxebundna kostnader			
El	-34 000	-31 206	-29 000
Värme	-196 000	-190 446	-194 000
Vatten	-48 000	-49 624	-50 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-16 948	-26 000
	-300 000	-288 224	-299 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-40 345	-53 000
	-41 000	-40 345	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-10 593	-10 593	-10 000
	-10 593	-10 593	-10 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-4 375	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 574	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-958	-1 000
Förvaltningsarvode	-38 000	-36 484	-36 000
Administration	-5 000	-3 862	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 510	-5 000
	-65 000	-53 188	-54 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-1 869	-4 000
	-14 000	-11 869	-14 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-10 000	-9 900	-10 000
	-10 000	-9 900	-10 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-659 593	-615 231	-694 000
RÖRELSERESULTAT	244 407	318 281	124 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-9 000	-7 087	-8 000
	-9 000	-7 078	-8 000
RESULTAT	235 407	311 203	116 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE