



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Hälsingör



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hälsingör

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2020 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel avsätts årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1946-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Maud Viola Uppling	Ordförande
Hans Erland Kristian Levy	Vice ordförande
Therése Liselotte Larsson	Ledamot
Ingrid Margareta Nilsson	Ledamot
Lars Andreas Borisson	Suppleant
Lars Jörgen Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Cecillia Wattsgård	Ordinarie Intern
Niklas Ekman	Suppleant Intern

### Valberedning

Cecilia Grandelius  
Magnus Gustafsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsingör 6	1948	Malmö

Föreningen har sagt upp tomträttsavtalet och friköpt fastigheten Hälsingör 6 av Malmö Kommun för 24 408 000 kronor 2020-02-03.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via grundvatten- och fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 - 1948 och består av 1 flerbostadshus samt garage under mark.

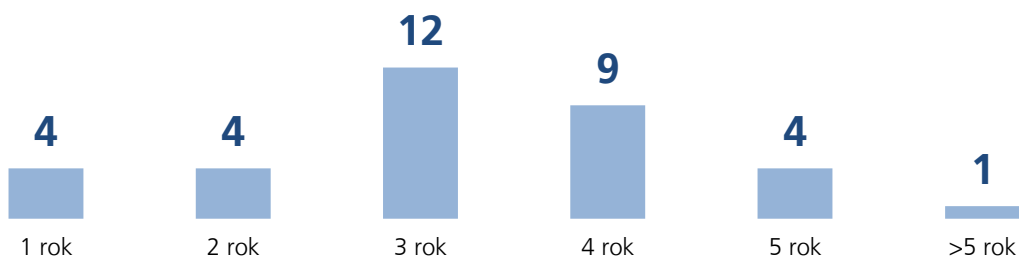
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 568 m<sup>2</sup>, varav 3 004 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 564 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt samt 24 garageplatser med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum  
Hobbyrum, verkstad  
Styrelserum  
Bastu med dusch  
2 tvättstugor  
Mangelrum  
Motionsrum  
2 torkvindar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppsrören under bottenplattan	2020	Endast C- till B-trappan
Filmat avloppsrören under bottenplattan	2019	
Reparation av piskbalkong	2019	
Reparation av stuprännor ner i marken samt byte av rör till dagvattnet	2018	
Nya vibrationsplattor till hissarna	2018	
Ny kompressor till grundvattenvärmen	2018	
Nya huvudbrytare i alla lägenheter	2017	
Ny avfuktare i torkrummet	2017	
Kontroll av husgrunden	2016	
Målning jalusidörrar	2016	
Balkonger: karbonatiseringsprov	2016	
Nytt skalsystem (lås)	2015	
Grind	2015	
Målning källargolv och torkrumsgolv	2015	
Grundvattenvärme	2013	
Nya vattenledningar	2012	
Nya elstigarledningar	2012	
Relining avloppsledningar	2009	
Planerat underhåll	År	
rep. balkonger	2023	
Målning av fönster	2023	
Relining av avloppsrör under bottenplattan B-A-trappan	2023	
Nya fogar	2023	
Nytt yttertak med solpaneler	2023	
Ny gångbaneläggning	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel samt trappstädning	Garanti Puts Robert Olsson
Trädgårdsskötsel	Gartenbau
Garageport	SBH Portservice
El- och varmvattenmätning	Our Energi
Bredband - tv - telefoni	Ownit - Telenor
Hisservice	Hisselectra
Fjärrvärme och elnät	Eon
Elhandel, förvaltning	Telge Energi
Vatten, avlopp, avfall	VA Syd
Pappersavfall	IL Recycling

## Föreningens ekonomi

Lån i SEB på 26 911 399 kronor med olika löptider och räntesatser. Vi amorterar 250 000 kronor / år.

Lån i Swedbank på 2 411 400 kronor som löper ut 2023.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2046.

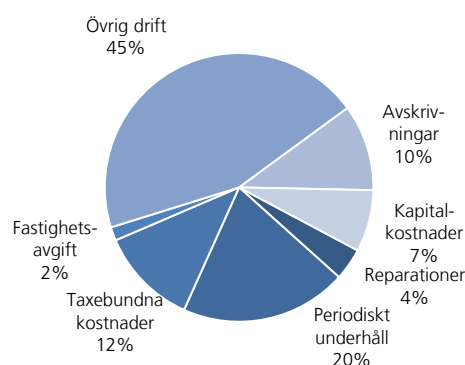
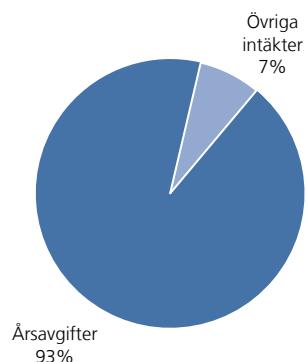
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 578 927</b>	<b>1 929 894</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 185 639	2 193 304
Finansiella intäkter	50	156
Ökning av långfristiga skulder	25 049 999	0
Ökning av kortfristiga skulder	57 397	0
	<b>27 293 084</b>	<b>2 193 460</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 873 885	1 403 099
Finansiella kostnader	259 204	69 499
Ökning av kortfristiga fordringar	20 361	15 231
Ökning av anläggningstillgångar	24 408 000	
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 599
	<b>27 561 450</b>	<b>2 544 427</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 310 561</b>	<b>1 578 927</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-268 366</b>	<b>-350 967</b>

\*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 1 429 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 har sagt upp tomträttsavtalet och friköpt fastigheten Hälsingör 6 av Malmö Kommun för 24 408 000 kronor 2020-02-03.

Relining av avloppsrör under bottenplattan från C-trappan till B-trappan.

Förstärkt golvet på piskbalkongen ytterligare.

Bytt belysning i hela garaget till LED.

Ny cirkulationspump och styrreglage till värmepumpen, delat grundvattenväxlare och rengjort plattorna.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85 st

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	566	540	514	489
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 218	1 198	1 478	1 499
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	82	75	78
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	31	41	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	20	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	19	31	50
Soliditet (%)	0	9	2	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 313	341	26	197
Nettoomsättning (tkr)	2 181	2 191	2 076	2 002

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 004 m<sup>2</sup> bostäder och 564 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	53 800	0	0	53 800
Fond för yttre underhåll	2 398 597	588 090	-107 615	1 918 122
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 452 397</b>	<b>588 090</b>	<b>-107 615</b>	<b>1 971 922</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 971 076	-588 090	448 374	-1 831 360
Årets resultat	-1 312 593	-1 312 593	-340 759	340 759
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 283 669</b>	<b>-1 900 683</b>	<b>107 615</b>	<b>-1 490 601</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-831 272</b>	<b>-1 312 593</b>	<b>0</b>	<b>481 321</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 312 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 382 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-588 090
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 283 669</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

703 513
<b>-2 580 156</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 180 688	2 191 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 951	2 126
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 185 639</b>	<b>2 193 304</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 656 814	-1 216 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 158 005	-122 176
Personalkostnader	Not 6	-59 066	-64 512
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 193	-380 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 239 077</b>	<b>-1 783 202</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 053 439</b>	<b>410 102</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 204	-69 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-259 154</b>	<b>-69 343</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 312 593</b>	<b>340 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 312 593</b>	<b>340 759</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	27 524 074	3 481 266
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 524 074</b>	<b>3 481 266</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 524 074</b>	<b>3 481 266</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 357 146	1 596 365
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 357 146</b>	<b>1 596 362</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		5 610	14 399
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 610</b>	<b>14 399</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 362 756</b>	<b>1 610 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 886 830</b>	<b>5 092 027</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 800	53 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 398 597	1 918 122
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 452 397</b>	<b>1 971 922</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 971 076	-1 831 360
Årets resultat		-1 312 593	340 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 283 669</b>	<b>-1 490 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-831 272</b>	<b>481 321</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 889 466	4 272 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 889 466</b>	<b>4 272 800</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 433 333	0
Leverantörsskulder		151 534	86 084
Övriga skulder		0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 769	251 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 828 636</b>	<b>337 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 886 830</b>	<b>5 092 027</b>

## 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 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 840 914	1 753 247
Årsavgifter - garage	179 662	172 197
Hyror lokaler	2 400	2 400
Kabel-TV intäkter	45 696	44 064
Bredbandsintäkter	67 320	62 016
Varmvattenintäkter	4 385	52 205
Elintäkter	269	88 624
Elintäkter moms	27 374	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 548	5 038
Gästlägenhet	9 100	11 400
Öresutjämning	21	-13
	<b>2 180 688</b>	<b>2 191 178</b>

Pga 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.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	2 287	0
Övriga intäkter	2 664	2 126
	<b>4 951</b>	<b>2 126</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	80 760	70 469
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 063	4 060
	Städning entreprenad	75 313	72 500
	Sotning	0	7 470
	Hissbesiktning	3 986	0
	Myndighetstillsyn	2 300	9 375
	Gemensamma utrymmen	2 484	23 149
	Sophantering	6 800	0
	Gård	14 253	11 585
	Serviceavtal	37 328	46 463
	Förbrukningsmateriel	3 331	6 976
	Störningsjour och larm	0	7 613
	Fordon	384	713
		<b>228 001</b>	<b>260 372</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	6 897
	Tvättstuga	6 334	8 868
	Entré/trapphus	8 488	7 042
	Lås	3 716	2 175
	VVS	6 300	32 670
	Värmeanläggning/undercentral	35 801	29 678
	Elinstallationer	46 674	5 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 323
	Hiss	4 091	2 266
	Balkonger/altaner	19 720	0
	Mark/gård/utemiljö	2 738	1 040
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 755
	Vattenskada	0	15 763
		<b>133 862</b>	<b>131 602</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	703 513	0
	Balkonger/altaner	0	107 615
		<b>703 513</b>	<b>107 615</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	223 269	290 866
	Värme	73 814	109 469
	Vatten	72 145	72 719
	Sophämtning/renhållning	44 232	43 248
	Grovsopor	0	3 193
		<b>413 460</b>	<b>519 495</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 438	30 093
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 240
	Tomträttsavgäld	0	3 500
	Kabel-TV	43 344	0
	Bredband	47 520	106 586
		<b>121 302</b>	<b>142 419</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 676</b>	<b>54 908</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 656 814</b>	<b>1 216 410</b>

Pga 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.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	612	0
	Tele- och datakommunikation	2 269	2 348
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Föreningskostnader	2 229	5 829
	Fritids- och trivselkostnader	3 220	2 563
	Förvaltningsarvode	61 204	60 268
	Administration	974 994	6 243
	Korttidsinventarier	14 282	3 000
	Konsultarvode	92 254	30 654
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	9 970
		<b>1 158 005</b>	<b>122 176</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 360	52 070
	Kostnadsersättningar	601	1 170
	Sociala kostnader	10 105	11 272
		<b>59 066</b>	<b>64 512</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	11 225	11 225
	Förbättringar	353 968	368 879
		<b>365 193</b>	<b>380 104</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 519 828	9 519 828
	Nyanskaffningar	24 408 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 927 828</b>	<b>9 519 828</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 038 562	-5 658 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 193	-380 104
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 403 754</b>	<b>-6 038 562</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 524 074</b>	<b>3 481 266</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 408 000	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 809 000	28 809 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		<b>58 809 000</b>	<b>58 809 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	809 000	809 000
		<b>58 809 000</b>	<b>58 809 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 795	13 795
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 795</b>	<b>13 795</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 795	-13 795
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 795</b>	<b>-13 795</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	8 416	8 416
	Skattefordran	13 702	15 470
	Momsavräkning	24 558	0
	Klientmedel hos SBC	1 304 951	1 572 479
	Inkasso	5 519	0
		<b>1 357 146</b>	<b>1 596 365</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 918 122	1 604 467
	Reservering enligt stadgar	588 090	588 090
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 615	-274 435
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 398 597</b>	<b>1 918 122</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	0,010 %	0	1 861 400	Löst
	Swedbank	1,840 %	2 411 400	2 411 400	2023-05-23
	SEB	0,680 %	8 433 333	0	2022-01-28
	SEB	0,320 %	8 433 333	0	2021-01-28
	SEB	0,820 %	1 861 400	0	2022-05-28
	SEB	1,310 %	8 183 333	0	2030-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 322 799</b>	<b>4 272 800</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 433 333	0	
			<b>20 889 466</b>	<b>4 272 800</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 072 799 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 123 200	5 823 200

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	46 500	46 500
	Sociala avgifter	10 113	10 113
	Ränta	5 526	5 741
	Avgifter och hyror	179 750	171 744
	Revisionsarvode	1 880	1 880
	Bredband	0	15 840
		<b>243 769</b>	<b>251 818</b>



## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Fortsatt relining av avloppsrör från B-trappan t o m A-trappan 2023

Nytt yttertak med solpaneler samt bygga in piskbalkong 2023

Nya fogar, målning fönster, reparation av balkonger 2023

Ny beläggning på gångytor 2024

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

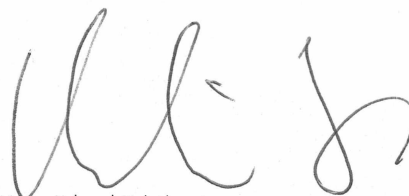
## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 7 / 5 2021



Maud Viola Uppling  
Ordförande



Hans Erland Kristian Levy  
Vice ordförande

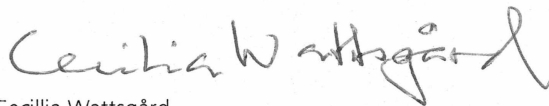


Therése Liselotte Larsson  
Ledamot



Ingrid Margareta Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2021



Cecilia Wattsgård  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hälsingör

Jag som föreningsmedlem och av föreningen vald revisor har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Hälsingör för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat styrelseprotokoll, åtgärder och förhållanden i bostadsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

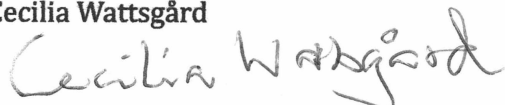
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

På grundval av min revision tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning samt disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningens berättelse och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2021-05-13

Cecilia Wattsgård



# 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](http://www.sbc.se)