



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gammelbyn



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 bostads-

rättsföreningen. 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gammelbyn

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.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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.

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 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östhammar.

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

Styrelsen

Maud Vestman	Ordförande
Anne Christine Roxengård	Sekreterare
Henrik Hammarström	Ledamot
David Häggkvist	Ledamot
Fredrik Masman	Ledamot
Sofia Ånöstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Marie-Catherine Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gammelbyn 1:79	1990	Östhammar

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el med återvinning av frånluft.

Byggnadsår och ytor

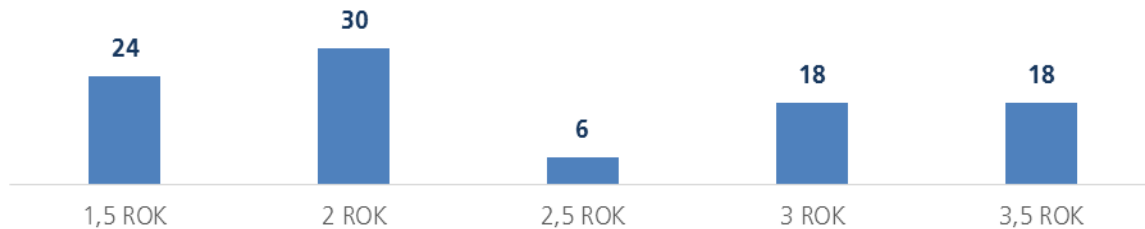
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 910 m², varav 5 910 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Kommentar

Gemensam för föreningens medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020-09-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	2020	Myndighetsbesiktning
Byte av cirkulationspump i D-husets värmeanläggning	2020	
Målning av carportlängorna	2019	
Energideklaration	2018	Myndighetsbesiktning
Uppgradering av hydralventilblocken i C, D, F och G-husets hissar till Hydronic 300	2018	
Byte av tryckknapparna i samtliga hisskorgar	2018	
Byte av nocktätningar på fastigheternas tak	2017	
Uppgradering av hydralventilblocket i B-husets hiss till Hydronic 300	2017	
Byte av elpannor i C- och E-huset	2016	
Byte av golvmattor i samtliga tvättstugor	2015	
Byte av golvmatta i föreningslokalen	2015	
Byte av kranar i samtliga tvättstugor och föreningslokalen	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av föreningslokalen utvändigt	2021	Om behov föreligger
Målning av sophus utvändigt	2021	Om behov föreligger
Målning av cykelförråd utvändigt	2021	Om behov föreligger
Renovering av värmesystemen	2021	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Stamspolning	2022	
Målning av fönster i föreningslokalen	2024	Om behov föreligger
Målning av carportar utvändigt	2024	Om behov föreligger
Målning av fönster och altan/balkongdörrar utvändigt	2024	Om behov föreligger
Renovering av värmesystemen	2025	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Målning av entréportarna	2025	Om behov föreligger

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Brandskyddsutrustning (besiktning)	Upplands Brandservice
Bredband	Fiber via Östhammars stadsnät
Bevakning	Bevakningspoolen
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Vattenfall
Elnät	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Föreningens fastighetsskötare
Frånluftsvärmepumpar (underhåll)	Upplands Kyl & Värme
Hissar (besiktning)	Inspecta
Hissar (drift/skötsel)	Kone hissar AB
Snöröjning	JOKAB
Sophantering	Östhammars kommun
Tak (tillsyn/underhåll)	Storms Plåt, Forsbergs plåt
Trappstädning	IMUS
Trygghetsavtal	Anticimex
Vattenförsörjning	Gästrike Vatten
Värmeanläggningar (reparationer/underhåll)	Söderlunds Rör

Övrig information

Föreningen består av 6 punkthus i fyra våningar med hiss och omfattar 96 lägenheter, 16 lägenheter i varje hus. Varje hus har en egen tvättstuga belägen i husets entréplan. Det finns bredband med fiber till varje lägenhet. Föreningen har en föreningslokal med fullt utrustat kök som medlemmarna kan låna vid privata tillställningar samt en tillhörande uteplats med bord och en fin grillplats. Föreningen har en mysig innergård med lekplats. På bekvämt avstånd finns busshållplats med bra kommunikationer med Uppsala, butiker, banker, apotek, vårdcentral, förskolor och skolor med mera.

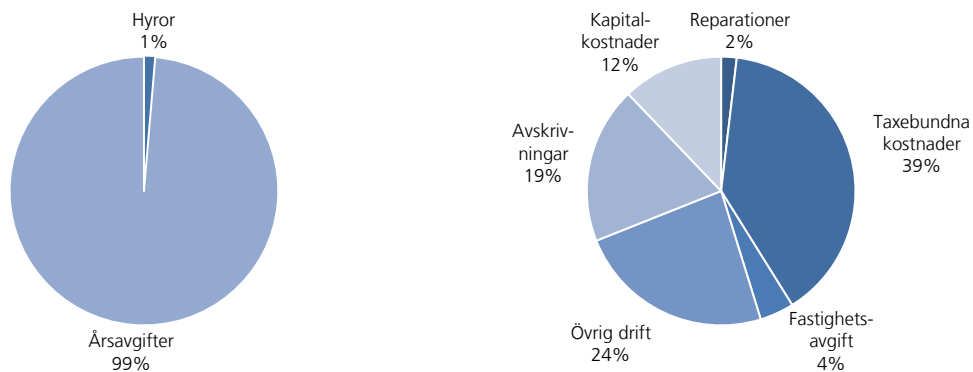
Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004. Under året har föreningens "lilla" lån omförhandlats till en ränta på 1,48 %. Löptid 3 år t o m 2023-05-25. Föreningen amorterar 700 000 kr/år på lånet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 449 100	7 803 696
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 609 800	4 602 837
Finansiella intäkter	6	31
	4 609 806	4 602 868
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 185 615	2 270 229
Finansiella kostnader	382 377	415 715
Ökning av kortfristiga fordringar	11 576	13 154
Minskning av långfristiga skulder	700 000	6 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	38 136	58 366
	3 317 704	8 957 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 741 202	3 449 100
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 292 102	-4 354 596

*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

Under 2020 har följande besiktningar, underhåll och reparationer utförts: Årlig besiktning av lekplatsen. Översyn av taken har skett under hösten. Reparationer och underhåll av husens värmearläggningar. Anticimex besiktning av fastigheterna/lägenheterna. Besiktningen ingår i föreningens försäkring med Anticimex "Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus" och utförs vart 3:e år. Besiktningen innebär att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt och mögelproblem. I samband med besiktningen kontrollerades även ventilerna/frånluftsdonen. Årlig översyn av brandskyddsutrustningen, hissbesiktning samt översyn av frånluftvärmepumparna. Föreningen har haft en städdag under hösten gemensamt för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	769	769	769	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 811	3 930	4 979	5 097
Elkostnad/m ² totalyta	139	142	147	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	50	44	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	70	137	153
Soliditet (%)	46	44	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 445	1 320	800	1 134
Nettoomsättning (tkr)	4 610	4 603	4 607	4 605

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 910 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	5 456 400	0	0	5 456 400
Upplåtelseavgifter	125 035	0	0	125 035
Fond för yttre underhåll	7 349 903	479 129	0	6 870 774
S:a bundet eget kapital	12 931 338	479 129	0	12 452 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 602 424	-479 129	1 320 416	4 761 137
Årets resultat	1 445 306	1 445 306	-1 320 416	1 320 416
S:a fritt eget kapital	7 047 730	966 177	0	6 081 554
S:a eget kapital	19 979 068	1 445 306	0	18 533 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 445 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 602 424
summa balanserat resultat	7 047 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-478 554
att i ny räkning överförs	6 569 176

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 609 800	4 602 837
Summa rörelseintäkter		4 609 800	4 602 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 820 786	-1 931 144
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 546	-191 493
Personalkostnader	Not 5	-154 283	-147 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-596 508	-596 508
Summa rörelsekostnader		-2 782 123	-2 866 737
RÖRELSERESULTAT		1 827 677	1 736 100
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 377	-415 715
Summa finansiella poster		-382 371	-415 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 445 306	1 320 416
ÅRETS RESULTAT		1 445 306	1 320 416

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	38 147 942	38 705 225
Maskiner	Not 8	222 013	261 238
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 369 955	38 966 463
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 369 955	38 966 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 790 261	3 490 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 382	37 224
Summa kortfristiga fordringar		4 831 643	3 527 964
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 323	14 323
Summa kassa och bank		14 323	14 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 845 966	3 542 288
SUMMA TILLGÅNGAR		43 215 921	42 508 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 581 435	5 581 435
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 349 903	6 870 774
Summa bundet eget kapital		12 931 338	12 452 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 602 425	4 761 137
Årets resultat		1 445 306	1 320 416
Summa fritt eget kapital		7 047 731	6 081 554
SUMMA EGET KAPITAL		19 979 069	18 533 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 825 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		21 825 000	18 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	700 000	5 225 000
Leverantörsskulder		113 331	165 776
Skatteskulder		4 243	4 046
Övriga skulder		15 689	15 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	578 589	565 097
Summa kortfristiga skulder		1 411 852	5 974 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 215 921	42 508 750

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	80 år	80 år
Maskiner	10 år/15 år	10 år/15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 547 640	4 542 593
Hyror parkering	15 840	14 284
Hyror carport	46 080	45 720
Öresutjämning	240	240
	4 609 800	4 602 837

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 088	22 013
	Städning entreprenad	104 004	104 004
	Städning enligt beställning	9 600	9 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 250	0
	Hissbesiktning	8 223	6 075
	Myndighetstillsyn	0	6 360
	Bevakning	15 077	15 077
	Gård	10 236	8 429
	Serviceavtal	67 922	65 520
	Förbrukningsmateriel	20 537	34 957
	Brandskydd	16 884	22 183
	Fordon	11 175	3 681
		273 996	297 899
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	40 451
	Tvättstuga	3 019	0
	Lås	925	8 264
	VVS	10 800	9 313
	Värmeanläggning/undercentral	37 740	55 497
	Elinstallationer	3 181	16 542
	Hiss	0	24 621
	Tak	3 900	6 813
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
		61 440	161 501
	Taxebundna kostnader		
	El	822 818	840 646
	Vatten	318 450	298 290
	Sophämtning/renhållning	99 876	93 935
		1 241 144	1 232 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 422	84 089
	Bredband	25 184	25 184
		114 606	109 273
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 600	129 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 820 786	1 931 144
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Revisionsarvode extern revisor	32 125	31 375
	Föreningskostnader	31 213	9 383
	Fritids- och trivselkostnader	745	1 205
	Förvaltningsarvode	121 956	120 080
	Administration	5 327	7 424
	Korttidsinventarier	4 079	13 492
	Konsultarvode	6 427	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 430	7 290
		210 546	191 493

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 500	52 592
	Löner	70 325	72 350
	Sociala kostnader	23 458	22 650
		154 283	147 592
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	557 283	557 283
	Maskiner	39 225	39 225
		596 508	596 508
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 683 648	70 683 648
	Utgående anskaffningsvärde	70 683 648	70 683 648
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 613 803	-7 056 520
	Årets avskrivningar enligt plan	-557 283	-557 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 171 086	-7 613 803
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-24 364 620	-24 364 620
	Utgående nedskrivning	-24 364 620	-24 364 620
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 147 942	38 705 225
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	810 000	810 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		43 200 000	43 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 200 000	43 200 000
		43 200 000	43 200 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	568 200	568 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	568 200	568 200
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-306 963	-267 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 225	-39 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-346 188	-306 963
	Redovisat restvärde vid årets slut	222 013	261 238
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	964 101	964 101
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	964 101	964 101
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-964 101	-964 101
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-964 101	-964 101
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	14 804	14 804
	Skattekonto	48 578	41 160
	Klientmedel hos SBC	4 726 879	3 434 776
		4 790 261	3 490 740
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	33 802	29 794
	Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening	7 580	7 430
		41 382	37 224

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	6 870 774	6 610 395
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	479 129	479 129
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-218 750
	Vid årets slut	7 349 903	6 870 774

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank	1,740 %	18 000 000	18 000 000
	Swedbank	1,480 %	4 525 000	5 225 000
	Summa skulder till kreditinstitut		22 525 000	23 225 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-5 225 000
			21 825 000	18 000 000

**Villkors-
ändringsda
g**

2024-01-25
2023-05-25

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 025 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 378 000	66 378 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	104 197	119 260
	Extern revisor	22 875	22 250
	Löner	975	3 600
	Arvoden	9 501	0
	Sociala avgifter	3 292	367
	Ränta	54 613	60 593
	Avgifter och hyror	383 136	359 027
		578 589	565 097

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ÖSTHAMMAR den 17 / 5 2021



Maud Vestman
Ordförande



Anne Christine Roxengård
Sekreterare



Henrik Hammarström
Ledamot



David Häggkvist
Ledamot



Fredrik Masman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gammelbyn, org.nr 716422-3880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gammelbyn för år 2020. 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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gammelbyn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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



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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 maj 2021



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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