

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 Gammelbyn

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 2019 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Elisabeth Holmberg	Ledamot
David Häggkvist	Ledamot
Fredrik Masman	Ledamot
Anne Christine Roxengård	Ledamot
Maud Vestman	Ledamot

Emil Blomster Söderberg	Suppleant
Henrik Hammarström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Marie-Catherine Karlsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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

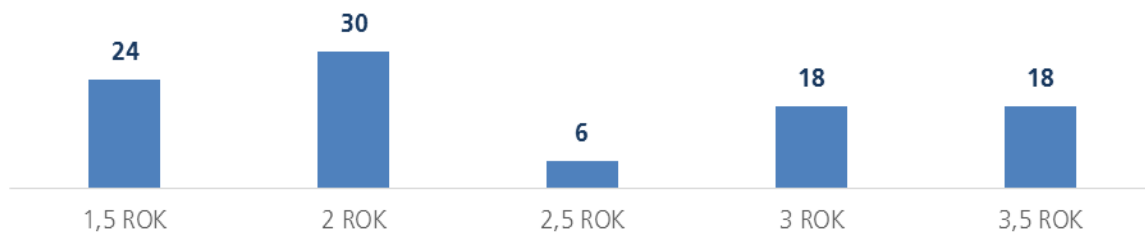
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

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

Träfflokal

Kommentar

Gemensam för föreningens medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av carportlängorna	2019	
Energideklaration	2018	Myndighetsbesiktning
Uppgradering av hydraulventilblocken 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 hydraulventilblocket 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	
Målning av fönster utvändigt	2014	
Målning av fastigheternas takfot	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	2020	Myndighetsbesiktning
Renovering av värmesystem	2020	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Målning av kvarterslokal utvändigt	2021	Om behov föreligger
Målning av sophus utvändigt	2021	Om behov föreligger
Målning av cykelförråd utvändigt	2021	Om behov föreligger
Stamspolning	2022	
Målning av fönster och altan/balkongdörrar utvändigt	2024	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 t o m 2019-10-31	Skellefteå Kraft
Elleverantör fr o m 2019-11-01	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
Trappstädning	IMUS
Trygghetsavtal	Anticimex
Vattenförsörjning	Gästrike Vatten
Värmeanläggningar (reparationer/underhåll)	Söderlunds Rör

Övrig information

Föreningen består av 6 punkthus i 4 våningar med hiss och omfattar totalt 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 träfflokal med fullt utrustat kök som medlemmarna kan låna vid privata tillställningar samt en fin grillplats och en mysig innergård med lekplats. På bekvämt avstånd finns busshållplats med bra kommunikationer med Uppsala, butiker, banker, apotek, vårdcentral, förskolor och skolor med mera.

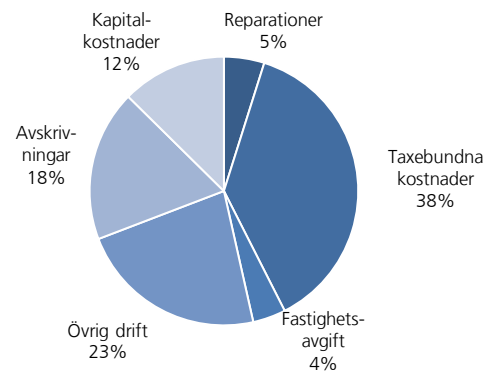
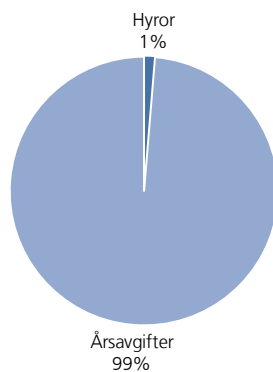
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god och stabil ekonomi. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004. Under året har föreningens "stora lån" på 23 500 000 kr omförhandlats till en ränta på 1,74 %. Löptid 5 år t o m 2024-01-25. I samband med omförhandlingen gjordes en extra amortering på 5 500 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 803 696	7 158 011
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 602 837	4 607 185
Finansiella intäkter	31	3 019
	4 602 868	4 610 204
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 270 229	2 404 711
Finansiella kostnader	415 715	809 299
Ökning av kortfristiga fordringar	13 154	12 135
Minskning av långfristiga skulder	6 200 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 366	38 374
	8 957 464	3 964 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 449 100	7 803 696
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 354 596	645 685

*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

Under 2019 har följande underhåll och reparationer utförts: Målning av carportlängorna. Reparationer och målning av lekredskapen samt reparationer och bättringsmålning av komplementbyggnader. Reparationer och underhåll av husens värmeanläggningar. Översyn av taken har skett under våren och hösten. Årlig översyn av brandskyddsutrustningen samt årlig hissbesiktning har utförts. Föreningen har haft två städdagar under våren och 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: 109
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	769	769	769	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 930	4 979	5 097	5 503
Elkostnad/m ² totalyta	142	147	136	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	44	41	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	137	153	178
Soliditet (%)	44	36	35	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 320	800	1 134	471
Nettoomsättning (tkr)	4 603	4 607	4 605	4 606

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	6 870 774	0	260 379	6 610 395
S:a bundet eget kapital	12 452 209	0	260 379	12 191 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 761 137	0	539 307	4 221 831
Årets resultat	1 320 416	1 320 416	-799 686	799 686
S:a fritt eget kapital	6 081 554	1 320 416	-260 379	5 021 516
S:a eget kapital	18 533 763	1 320 416	0	17 213 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 320 416
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 761 137
summa balanserat resultat	6 081 553

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-479 129
att i ny räkning överförs	5 602 424

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	4 602 837	4 607 185
Summa rörelseintäkter		4 602 837	4 607 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 931 144	-2 039 562
Övriga externa kostnader	Not 4	-191 493	-206 984
Personalkostnader	Not 5	-147 592	-158 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-596 508	-596 508
Summa rörelsekostnader		-2 866 737	-3 001 219
RÖRELSERESULTAT		1 736 100	1 605 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	3 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 715	-809 299
Summa finansiella poster		-415 684	-806 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 320 416	799 686
ÅRETS RESULTAT		1 320 416	799 686

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	38 705 225	39 262 508
Maskiner	Not 8	261 238	300 463
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 966 463	39 562 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 966 463	39 562 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 490 740	3 933 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	37 224	35 536
Summa kortfristiga fordringar		3 527 964	3 969 406
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 323	3 914 323
Summa kassa och bank		14 323	3 914 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 542 288	7 883 730
SUMMA TILLGÅNGAR		42 508 750	47 446 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 581 435	5 581 435
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 870 774	6 610 395
Summa bundet eget kapital		12 452 209	12 191 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 761 137	4 221 831
Årets resultat		1 320 416	799 686
Summa fritt eget kapital		6 081 554	5 021 516
SUMMA EGET KAPITAL		18 533 763	17 213 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 000 000	28 725 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	28 725 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 225 000	700 000
Leverantörsskulder		165 776	125 170
Skatteskulder		4 046	0
Övriga skulder		15 068	18 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	565 097	664 687
Summa kortfristiga skulder		5 974 988	1 508 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 508 750	47 446 701

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	80 år	80 år
Maskiner	10 år/15 år	10 år/15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 542 593	4 547 640
Hyror parkering	14 284	13 230
Hyror carport	45 720	46 080
Öresutjämning	240	235
	4 602 837	4 607 185

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	22 013	39 557
	Städning entreprenad	104 004	104 004
	Städning enligt beställning	9 600	0
	Hissbesiktning	6 075	5 858
	Myndighetstillsyn	6 360	11 691
	Bevakning	15 077	15 077
	Gård	8 429	4 764
	Serviceavtal	65 520	62 675
	Förbrukningsmateriel	34 957	19 005
	Brandskydd	22 183	9 763
	Fordon	3 681	3 669
		297 899	276 063
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	40 451	2 963
	Tvättstuga	0	12 311
	Lås	8 264	3 763
	VVS	9 313	4 724
	Värmeanläggning/undercentral	55 497	37 700
	Elinstallationer	16 542	3 258
	Hiss	24 621	3 404
	Tak	6 813	15 906
		161 501	84 029
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	218 750
		0	218 750
	Taxebundna kostnader		
	El	840 646	867 597
	Vatten	298 290	261 457
	Sophämtning/renhållning	93 935	100 545
		1 232 871	1 229 599
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 089	80 538
	Bredband	25 184	25 184
		109 273	105 722
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 600	125 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 931 144	2 039 562
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 244	1 063
	Revisionsarvode extern revisor	31 375	31 000
	Föreningskostnader	9 383	25 545
	Fritids- och trivselkostnader	1 205	1 205
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	120 080	116 401
	Administration	7 424	14 870
	Korttidsinventarier	13 492	0
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 150
		191 493	206 984

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 592	58 056
	Löner	72 350	68 570
	Sociala kostnader	22 650	31 539
		147 592	158 165
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	557 283	557 283
	Maskiner	39 225	39 225
		596 508	596 508
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 683 648	70 683 648
	Utgående anskaffningsvärde	70 683 648	70 683 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 056 520	-6 499 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-557 283	-557 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 613 803	-7 056 520
	Akkumulerad 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	38 705 225	39 262 508
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	810 000	810 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	8 800 000
		43 200 000	41 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 200 000	41 800 000
		43 200 000	41 800 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	568 200	568 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	568 200	568 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-267 738	-228 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 225	-39 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-306 963	-267 738
	Redovisat restvärde vid årets slut	261 238	300 463
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	964 101	964 101
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	964 101	964 101
	Akkumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	14 804	14 804
	Skattekonto	41 160	29 523
	Skattefordran	0	171
	Klientmedel hos SBC	3 434 776	3 889 372
		3 490 740	3 933 870
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	29 794	28 246
	Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening	7 430	7 290
		37 224	35 536

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	6 610 395	5 969 895
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	479 129	640 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-218 750	0
	Vid årets slut	6 870 774	6 610 395

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,330 %	5 225 000	5 925 000	2020-05-25
	Swedbank	1,740 %	18 000 000	23 500 000	2024-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		23 225 000	29 425 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 225 000	-700 000	
			18 000 000	28 725 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 725 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 378 000	66 378 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Städning entreprenad	0	8 667
	El	119 260	116 114
	Extern revisor	22 250	21 625
	Löner	3 600	2 700
	Sociala avgifter	367	442
	Ränta	60 593	187 964
	Avgifter och hyror	359 027	327 175
		565 097	664 687

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under maj 2020 kommer föreningens "lilla lån" att omförhandlas. Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya 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 27 / 4 2020



Elisabeth Holmberg
Ledamot



David Häggkvist
Ledamot



Fredrik Masman
Ledamot



Anne Christine Roxengård
Ledamot



Maud Vestman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



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 2019. 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 2019 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 betryggande 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 5 maj 2020



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 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