



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 Skrivaren i Sundsvall

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 2012 och 2055.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1958-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Jan Elmegård	Ledamot
Karina Göransson	Ledamot
Per Erik Janson	Ledamot
Mats Olsson	Ledamot
Yvonne Sjödin	Ledamot

Olle Lind	Suppleant
Mait Säwén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karina Göransson, Per Erik Janson, Olle Lind och Mait Säwén.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PwC

Ordinarie Extern

Öhrlings PwC

Valberedning

Simo Dzeletovic
Björn Elverstig
Bobo Häggkvist
Annica Kocadag

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skrivaren 16	1959	Sundsvall
Skrivaren 17	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:3	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:4	1959	Sundsvall
Stenstaden 2:5	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

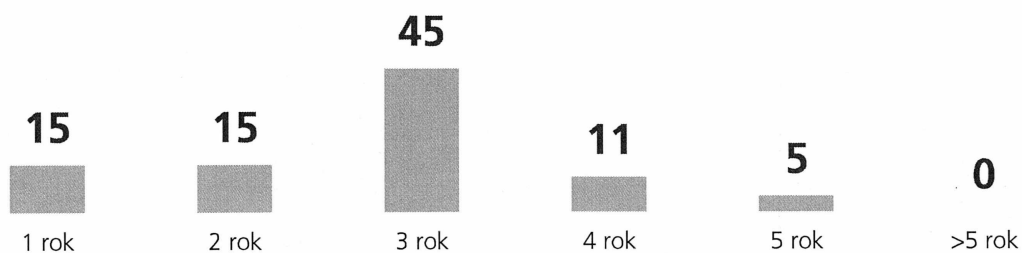
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 535 m², varav 5 839 m² utgör lägenhetsyta och 696 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Hobbylokal
Tvättstugor

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 20191231.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av trapphus, slipning och behandling av stengolven, putsning av trädetaljer.	2019
Installation av porttelefoner	2019
Byte av tvättutrustning	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Installation av digitala namntavlor med bokningsystem till tvättstugorna	2018
Spolning av avloppsledning	2018
Byte av värmeväxlare	2015
Renovering/nybyggnation av balkonger	2014 - 2016
Byte av lägenhetsdörrar	2011
Byte av elledningar	2010 - 2011

Planerat underhåll	År
Brandskydd takluckor	2020
Byte av tvätt utrustning	2020
Byte stuprör o hängrännor	2020
Relining avloppsstammar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Administrationsavtal	SBC
Elavtal	Skellefteå Kraft
TV	Com Hem
Trappstädning	Alert
Snöröjning	Södermalms Olje & Värme AB

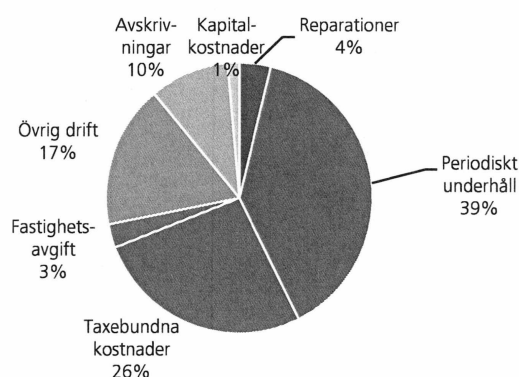
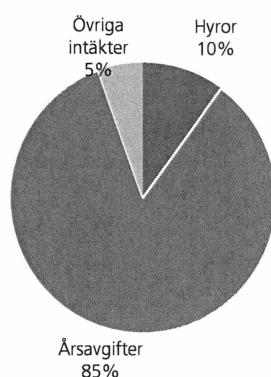
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 100 725	3 239 484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 803 617	3 753 784
Finansiella intäkter	43	170
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 734
Ökning av kortfristiga skulder	488 860	9 378
	4 292 520	3 781 066
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 865 643	3 014 451
Finansiella kostnader	75 982	68 492
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	343 317
Ökning av kortfristiga fordringar	9 148	0
Minskning av långfristiga skulder	493 564	493 564
	5 444 337	3 919 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 948 908	3 100 725
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 151 817	-138 759

*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 verksamhetsåret har en omfattande renovering av trapphusen utförts. Väggarna har målats. Stengolven har slipats, behandlats och fått en blank slitstark yta. Trappräckena har behandlats och alla teakdetaljer har putsats upp både på in- och utsidan. Vi är mycket nöjda med resultatet. Vi har också installerat nya porttelefoner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	518	518	542
Hyror/m ² hyresrättsyta	922	922	922	922
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 061	1 200	1 222	1 299
Elkostnad/m ² totalyta	54	50	48	47
Värmekostnad/m ² totalyta	110	110	107	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	44	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	10	11	12
Soliditet (%)	44	49	48	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 659	161	610	589
Nettoomsättning (tkr)	3 802	3 752	3 758	3 919

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 839 m² bostäder och 696 m² lokaler.

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	467 530	0	0	467 530
Upplåtelseavgifter	162 495	0	0	162 495
Fond för yttre underhåll	6 391 441	421 000	0	5 970 441
S:a bundet eget kapital	7 021 466	421 000	0	6 600 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 818 941	-421 000	160 941	2 079 000
Årets resultat	-1 658 533	-1 658 533	-160 941	160 941
S:a fritt eget kapital	160 408	-2 079 533	0	2 239 941
S:a eget kapital	7 181 874	-1 658 533	0	8 840 407

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 658 533
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 239 941
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
summa balanserat resultat	160 408

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 658 533
1 818 941

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	3 802 342	3 751 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 275	1 869
Summa rörelseintäkter		3 803 617	3 753 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 483 229	-2 669 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 138	-170 744
Personalkostnader	Not 6	-168 276	-173 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-520 568	-510 069
Summa rörelsekostnader		-5 386 211	-3 524 520
RÖRELSERESULTAT		-1 582 594	229 263
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 982	-68 492
Summa finansiella poster		-75 939	-68 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 658 533	160 941
ÅRETS RESULTAT		-1 658 533	160 941

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 864 723	14 360 093
Inventarier	Not 9	303 420	328 618
Summa materiella anläggningstillgångar		14 168 143	14 688 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 168 143	14 688 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 112	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 896 099	3 054 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	134 340	127 124
Summa kortfristiga fordringar		2 032 551	3 182 170
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		54 061	47 111
Summa kassa och bank		54 061	47 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 086 612	3 229 281
SUMMA TILLGÅNGAR		16 254 755	17 917 992

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		630 025	630 025
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 391 441	5 970 441
Summa bundet eget kapital		7 021 466	6 600 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 818 941	2 079 000
Årets resultat		-1 658 533	160 941
Summa fritt eget kapital		160 408	2 239 941
SUMMA EGET KAPITAL		7 181 874	8 840 407
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 021 395	6 514 959
Summa långfristiga skulder		6 021 395	6 514 959
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	493 564	493 564
Leverantörsskulder		553 922	185 672
Skatteskulder		15 503	7 610
Övriga skulder		1 244 472	1 193 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	744 025	682 283
Summa kortfristiga skulder		3 051 486	2 562 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 254 755	17 917 992

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	65 år	65 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Balkonger	33 år	33 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 065 382	3 061 942
Årsavgifter - lokaler	311 978	311 978
Avsättning inre fond	-161 466	-193 760
Hyror lokaler	184 428	184 428
Hyror parkering	52 445	48 950
Hyror garage	37 618	37 810
Hyror förråd	23 386	23 316
Hyror carport	81 875	85 745
Elintäkter	178 420	173 841
Avgift andrahandsuthyrning	20 000	8 000
Gästlägenhet	8 200	9 600
Öresutjämning	76	64
	3 802 342	3 751 915

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 275	1 869
	1 275	1 869

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	131 577	102 176
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 601	38 591
	Snöröjning/sandning	110 004	284 803
	Städning entreprenad	65 896	58 004
	Städning enligt beställning	27 041	7 610
	Sotning	0	36 975
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	32 844
	Gemensamma utrymmen	2 239	1 779
	Soppantering	0	17 357
	Serviceavtal	18 750	18 750
	Förbrukningsmateriel	2 761	19 307
	Brandskydd	912	1 251
		389 781	619 447
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 956	0
	Gemensamma utrymmen	729	0
	Tvättstuga	25 062	16 838
	Källare	0	15 992
	Entré/trapphus	2 150	0
	Lås	18 063	7 983
	VVS	79 581	80 062
	Värmeanläggning/undercentral	14 276	0
	Ventilation	4 281	6 638
	Elinstallationer	8 697	22 423
	Tak	17 188	18 438
	Fönster	0	6 945
	Mark/gård/utemiljö	1 000	28 688
	Vattenskada	26 045	55 465
		211 028	259 472
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	82 212	0
	Entré/trapphus	1 309 669	0
	Lås	148 088	0
	VVS	0	85 313
	Tak	0	12 750
	Mark/gård/utemiljö	578 562	22 188
		2 118 531	120 251
	Taxebundna kostnader		
	El	353 675	327 784
	Värme	718 981	718 022
	Vatten	273 866	268 767
	Sophämtning/renhållning	95 147	89 714
		1 441 669	1 404 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 297	48 399
	Självrisk	46 500	1 500
	Kabel-TV	57 170	55 954
	Bredband	10 652	12 997
		164 619	118 850
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 601	147 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 483 229	2 669 947

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 889	1 837
	Tele- och datakommunikation	2 505	2 604
	Juridiska åtgärder	18 047	0
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	13 380	13 000
	Föreningskostnader	7 071	7 948
	Fritids- och trivselkostnader	9 452	559
	Förvaltningsarvode	108 502	105 197
	Administration	5 429	3 114
	Konsultarvode	34 388	26 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 500	7 210
		214 138	170 744
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 500	136 500
	Löner	560	1 260
	Sociala kostnader	31 216	36 000
		168 276	173 760
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	65 527	65 527
	Förbättringar	429 843	429 843
	Inventarier	25 198	14 699
		520 568	510 069

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 460 840	25 460 840
	Utgående anskaffningsvärde	25 460 840	25 460 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 100 747	-10 605 377
	Årets avskrivningar enligt plan	-495 370	-495 370
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 596 117	-11 100 747
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 864 723	14 360 093
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	534 000	534 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 326 000	31 382 000
	Taxeringsvärde mark	14 028 000	11 102 000
		55 354 000	42 484 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 400 000	39 600 000
	Lokaler	2 954 000	2 884 000
		55 354 000	42 484 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	343 317	0
	Nyanskaffningar	0	343 317
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	343 317	343 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 699	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 198	-14 699
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 897	-14 699
	Redovisat restvärde vid årets slut	303 420	328 618
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 252	1 252
	Klientmedel hos SBC	1 894 847	3 053 614
		1 896 099	3 054 866

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		68 340	50 297
	Kabel-TV		14 640	14 290
	Bostadsrätterna		7 360	7 360
	Upplupna elintäkter		44 000	48 052
	Konsultarvode		0	7 125
			134 340	127 124

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		5 970 441	5 360 061
	Reservering enligt stadgar		421 000	421 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	261 758
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-72 378
	Vid årets slut		6 391 441	5 970 441

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	37 459	91 023	2020-02-13
	Handelsbanken	1,450 %	210 000	290 000	2020-01-03
	Handelsbanken	1,180 %	1 705 000	1 815 000	2020-02-06
	Handelsbanken	1,180 %	1 637 500	1 687 500	2020-03-04
	Handelsbanken	1,430 %	1 450 000	1 550 000	2020-03-27
	Handelsbanken	1,180 %	1 475 000	1 575 000	2020-01-23
	Summa skulder till kreditinstitut		6 514 959	7 008 523	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-493 564	-493 564	
			6 021 395	6 514 959	

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar		9 116 100	9 116 100

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-26 488
El	35 282	37 692
Värme	89 483	91 377
Vatten	0	23 631
Sophämtning	2 161	4 983
Extern revisor	13 125	12 870
Arvoden	136 500	136 500
Sociala avgifter	48 728	48 729
Ränta	8 633	7 619
Avgifter och hyror	410 113	345 370
Snöröjning	0	0
Rep. fastighetsförbättringar	0	0
Grovsopor	0	0
	744 025	682 283

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planeras underhåll av stuprör och hängrännor samt underhåll av brandskydd/takluckor. Styrelsen undersöker möjligheterna att teckna gruppavtal för bredbandsanslutning via fiber till alla lägenheter.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 24/3 2020



Jan Elmegard
Ledamot



Karina Göransson
Ledamot



Per Erik Janson
Ledamot



Mats Olsson
Ledamot



Yvonne Sjödin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skrivaren i Sundsvall, org.nr 789200-2549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrivaren i Sundsvall för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skrivaren i Sundsvall för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:




- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Sundsvall den 28 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
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