



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skrivaren i Sundsvall



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skrivaren i Sundsvall

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 2012 och 2069.
- 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.
- 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

Mats Olsson	Ordförande
Karina Göransson	Sekreterare
Yvonne Sjödin	Kassör
Jan-Olof Elmegard	Ledamot
Annika Kocadag	Ledamot

Olle Lind	Suppleant
Linus Linddal	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan-Olof Elmegard, Olle Lind, Linus Linddal, Mats Olsson och Yvonne Sjödin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PwC

Ordinarie Extern

Öhrlings PwC

Valberedning

Simo Dzeletovic
Per-Erik Janson
Mait Säwén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skrivaren 16	1959	Sundsvall
Skrivaren 17	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.

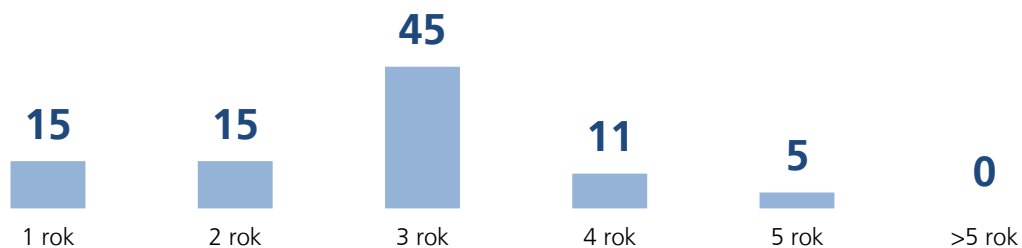
Fastigheternas värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 534 m², varav 5 839 m² utgör lägenhetsyta och 695 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 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av stuprör och hängrännor	2020
Brandskydd takluckor	2020
Målning av trapphus, slipning och behandling av stengolven, putsning av trädetaljer.	2019
Installation av porttelefoner	2019
Installation av digitala namntavlor med bokningssystem till tvättstugorna	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Byte av värmväxlare	2015
Renovering/nybyggnation av balkonger	2014 - 2016
Byte av lägenhetsdörrar	2011
Byte av elledningar	2010 - 2011
Planerat underhåll	År
Byte av elmätare	2021
Byte av tvättutrustning	2021
Relining avloppsstammar	2021-2022
Renovera bastun	2021-2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Administrationsavtal	SBC
Elavtal	Skellefteå Kraft
TV	Com Hem
Trappstädning	Alert (Alert byter namn till Mittstäd 2021))
Snöröjning	Södermalms Olje & Värme AB
Bredband	Com Hem

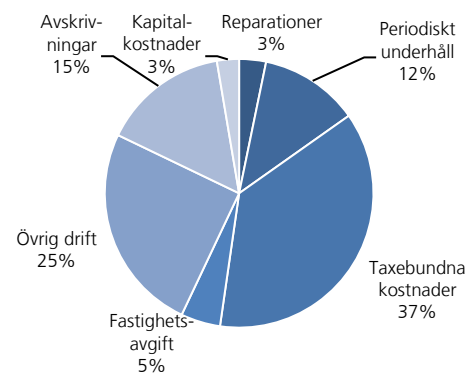
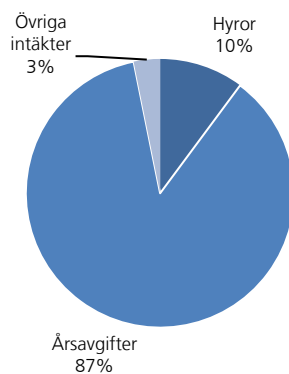
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 950 866	3 100 725
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 710 067	3 803 617
Finansiella intäkter	89	43
Minskning kortfristiga fordringar	52 769	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	488 860
	3 762 925	4 292 520
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 819 644	4 865 643
Finansiella kostnader	88 725	75 982
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 190
Minskning av långfristiga skulder	477 459	493 564
Minskning av kortfristiga skulder	476 753	0
	3 862 581	5 442 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 851 210	1 950 866
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-99 656	-1 149 859

*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

Ett gruppavtal för bredband har tecknats med Com Hem med start första oktober 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	524	524	518	518
Hyror/m ² hyresrättsyta	922	922	922	922
Lån/m ² bostadsrättsyta	983	1 061	1 142	1 222
Elkostnad/m ² totalyta	31	54	50	48
Värmekostnad/m ² totalyta	104	110	110	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	42	41	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	12	10	11
Soliditet (%)	48	44	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	281	-1 659	161	610
Nettoomsättning (tkr)	3 673	3 802	3 752	3 758

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 839 m² bostäder och 695 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	5 153 908	421 000	-1 658 533	6 391 441
S:a bundet eget kapital	5 783 933	421 000	-1 658 533	7 021 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 397 941	-421 000	0	1 818 941
Årets resultat	281 219	281 219	1 658 533	-1 658 533
S:a fritt eget kapital	1 679 160	-139 781	1 658 533	160 408
S:a eget kapital	7 463 093	281 219	0	7 181 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	281 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 818 941
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-421 000</u>
summa balanserat resultat	1 679 160

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 679 160</u>
----------------------------------	-------------------------

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	3 672 767	3 802 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 300	1 275
Summa rörelseintäkter		3 710 067	3 803 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 492 377	-4 483 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 610	-214 138
Personalkostnader	Not 6	-156 658	-168 276
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-520 568	-520 568
Summa rörelsekostnader		-3 340 213	-5 386 211
RÖRELSERESULTAT		369 855	-1 582 594
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 725	-75 982
Summa finansiella poster		-88 636	-75 939
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		281 219	-1 658 533
ÅRETS RESULTAT		281 219	-1 658 533

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	13 369 353	13 864 723
Inventarier	Not 9	278 222	303 420
Summa materiella anläggningstillgångar		13 647 575	14 168 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 647 575	14 168 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 232	2 112
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 795 225	1 894 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 396	134 340
Summa kortfristiga fordringar		1 873 853	2 030 593
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		60 334	54 061
SBC klientmedel i SHB		0	1 958
Summa kassa och bank		60 334	56 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 934 187	2 086 612
SUMMA TILLGÅNGAR		15 581 762	16 254 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		630 025	630 025
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 153 908	6 391 441
Summa bundet eget kapital		5 783 933	7 021 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 397 941	1 818 941
Årets resultat		281 219	-1 658 533
Summa fritt eget kapital		1 679 160	160 408
SUMMA EGET KAPITAL		7 463 093	7 181 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 021 395
Summa långfristiga skulder		0	6 021 395
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 037 500	493 564
Leverantörsskulder		119 559	553 922
Skatteskulder		22 924	15 503
Övriga skulder		1 238 276	1 244 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	700 410	744 025
Summa kortfristiga skulder		8 118 669	3 051 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 581 762	16 254 755

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.

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	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

	2020	2019
Årsavgifter	3 065 382	3 065 382
Årsavgifter - lokaler	311 978	311 978
Avsättning inre fond	-161 466	-161 466
Hyror lokaler	184 428	184 428
Hyror parkering	50 795	52 445
Hyror garage	37 678	37 618
Hyror förråd	23 516	23 386
Hyror carport	80 210	81 875
Bredbandsintäkter	33 600	0
Elintäkter	-69 585	178 420
Elintäkter moms	97 097	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 666	20 000
Gästlägenhet	4 400	8 200
Öresutjämning	69	76
	3 672 767	3 802 342

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	37 300	1 275
		37 300	1 275
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	76 875	131 577
	Fastighetsskötsel beställning	2 065	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 268	30 601
	Snöröjning/sandning	44 000	110 004
	Städning entreprenad	74 268	65 896
	Städning enligt beställning	11 000	27 041
	Gemensamma utrymmen	0	2 239
	Serviceavtal	17 100	18 750
	Förbrukningsmateriel	2 223	2 761
	Brandskydd	0	912
		271 799	389 781
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 956
	Gemensamma utrymmen	0	729
	Tvättstuga	13 452	25 062
	Entré/trapphus	1 125	2 150
	Lås	3 543	18 063
	VVS	33 624	79 581
	Värmeanläggning/undercentral	20 600	14 276
	Ventilation	0	4 281
	Elinstallationer	0	8 697
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 299	0
	Tak	7 238	17 188
	Mark/gård/utemiljö	0	1 000
	Skador/klotter/skadegörelse	5 375	0
	Vattenskada	21 409	26 045
		109 665	211 028
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	100 235	0
	Tvättstuga	0	82 212
	Entré/trapphus	41 477	1 309 669
	Lås	0	148 088
	Tak	267 800	0
	Mark/gård/utemiljö	0	578 562
		409 512	2 118 531
	Taxebundna kostnader		
	El	205 807	353 675
	Värme	679 309	718 981
	Vatten	260 635	273 866
	Sophämtning/renhållning	114 166	95 147
	Grovsopor	14 067	0
		1 273 984	1 441 669
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 340	50 297
	Självrisk	47 300	46 500
	Kabel-TV	54 618	57 170
	Bredband	94 722	10 652
		264 980	164 619
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	162 437	157 601
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 492 377	4 483 229

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	7 657	4 889
	Tele- och datakommunikation	1 847	2 505
	Juridiska åtgärder	0	18 047
	Inkassering avgift/hyra	4 950	2 975
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	13 380
	Föreningskostnader	8 273	7 071
	Fritids- och trivselkostnader	423	9 452
	Förvaltningsarvode	110 176	108 502
	Administration	4 487	5 429
	Konsultarvode	6 937	34 388
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 360	7 500
		170 610	214 138
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	131 500	136 500
	Löner	280	560
	Sociala kostnader	24 878	31 216
		156 658	168 276
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	65 527	65 527
	Förbättringar	429 843	429 843
	Inventarier	25 198	25 198
		520 568	520 568

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-11 596 117	-11 100 747
	Årets avskrivningar enligt plan	-495 370	-495 370
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 091 487	-11 596 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 369 353	13 864 723
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	534 000	534 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 326 000	41 326 000
	Taxeringsvärde mark	14 028 000	14 028 000
		55 354 000	55 354 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 400 000	52 400 000
	Lokaler	2 954 000	2 954 000
		55 354 000	55 354 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	343 317	343 317
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	343 317	343 317
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 897	-14 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 198	-25 198
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 095	-39 897
	Redovisat restvärde vid årets slut	278 222	303 420
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 226	1 252
	Klientmedel hos SBC	1 793 999	1 894 847
	OBS konto	0	-1 958
		1 795 225	1 894 141

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring		69 746	68 340
	Kabel-TV		0	14 640
	Bostadsrätterna		7 650	7 360
	Upplupna elintäkter		0	44 000
			77 396	134 340

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		6 391 441	5 970 441
	Reservering enligt stadgar		421 000	421 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 658 533	0
	Vid årets slut		5 153 908	6 391 441

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,430 %	1 595 000	1 705 000	2021-02-08
	Handelsbanken	1,430 %	1 587 500	1 637 500	2021-03-04
	Handelsbanken	1,430 %	1 375 000	1 475 000	2021-01-25
	Handelsbanken	1,430 %	1 350 000	1 450 000	2021-03-29
	Handelsbanken	1,700 %	130 000	210 000	2021-01-05
	Handelsbanken	0,000 %	0	37 459	
	Summa skulder till kreditinstitut		6 037 500	6 514 959	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 037 500	-493 564	
			0	6 021 395	

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 116 100	9 116 100

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	31 170	35 282
	Värme	83 581	89 483
	Sophämtning	2 161	2 161
	Extern revisor	13 125	13 125
	Arvoden	136 500	136 500
	Sociala avgifter	48 728	48 728
	Ränta	9 296	8 633
	Avgifter och hyror	375 849	410 113
		700 410	744 025

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt avtal för fastighetsskötsel har tecknats med Nisses Förvaltnings AB. Det gäller från första januari 2021.

De närmaste åren planeras byte av elmätare, renovering av den vattenskadade bastun och relining av spillvattenrör.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 19/5 2021



Mats Olsson
Ordförande



Karina Göransson
Sekreterare



Yvonne Sjödin
Kassör

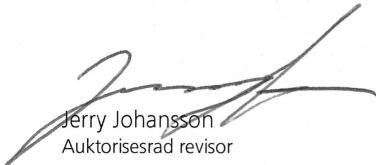


Jan-Olof Elmegård
Ledamot



Annika Kocadag
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2021



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 2020.

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 2020 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. 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 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 2020 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 överträdelse 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 20 maj 2021
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