



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bodenhuss nr 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bodenhuss nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

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.

- 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 1944-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-05-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Boden.

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

Styrelsen

Erja Illikainen	Ordförande
Rickard Öhman	Vice ordförande
Helena Ek	Sekreterare
Margareta Bergenstråle	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Valberedning

Monika Karolin
Britt-Inger Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. Stämman hölls senare så att vi kunde ha den utomhus där vi kunde hålla avstånd för att inte riskera någon covid-19 smitta.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grönsiskan 12	1945	Boden
Grönsiskan 14	1945	Boden

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

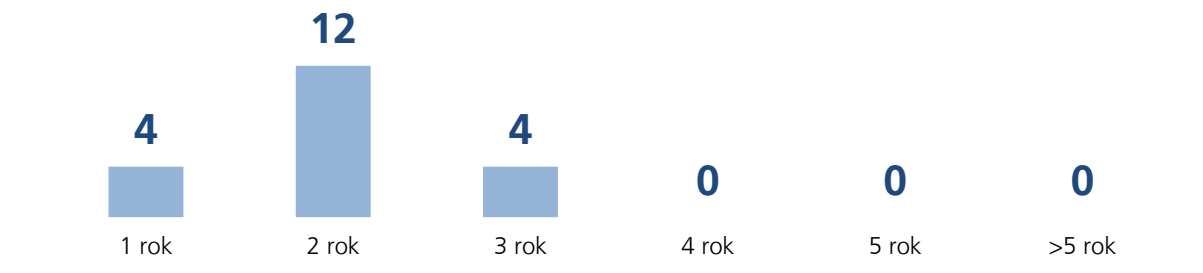
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 053 m², varav 1 053 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Möteslokal nr 1

Kommentar

Norra järnväggsgatan 8B KV

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Wc och tvättställ monterat i källaren på smedjegatan 19A-B	2020	Monterat wc+tvättställ i källaren på smedjegatan. då det ej funnits toalett där.
Energideklaration	2019	Energideklaration sept.2019
Uppgrävning/Byte kulvert för värme, varmvatten och vvc mellan husen.	2019	Uppgrävning/Byte av kulvert för värme, varmvatten och vvc mellan husen pga läckage.Hösten 2019
Rengöring fläktar, ventilationskanaler, filterbyte och injustering av ventilation	2019	Rengöring av fläktar, ventilationskanaler, injustering av ventilation och filterbyte i alla lägenheter gjort november 2019 pga ej godkänd OVK
OVK besiktning	2019 - 2020	OVK besiktning under hösten 2019+ombesiktning 2020
Ny tvättmaskin	2018	Pga att den äldre tvättmaskinen gått sönder.
Jämnat av gårdsplanen utanför jvg 8 för att få mindre rengn vatten mot husgrunden	2018	tillfällig åtgärd innan vi dränerar
Bytt till ett större expansionskärl i till värmesystemet	2018	dålig värme i en lgh
Radonmätning	2016	
Byte spiskåpor, rengöring och injustering av ventilationen	2016	Pga icke godkänd OVK besiktning
Motorvärmarmhuvudena utbyta, samt armatur i vid alla entréer	2016	
OVK besiktning	2015 - 2016	Nästa besiktning 2018-10-29
Provtryckning av värmekulvert, montering av ventiler, byte rör där läckage hittats, där har även asbestsanering av rörisolering skett m.m	2015	Pga läckage
Rengöring/sotning till- och frånluft	2014	Endast lägenheterna
Ny Värmeväxlare och expansionskärl	2013	
Ny tvättmaskin och torktumlare	2011	
Stambyte	2007	
Dränering	2001	
Elstambyte	1988	
Rörstambyte	1988	
Renovering av balkonger	1988	
Plåtbeklädnad av tak	1980	
Omläggning av tak	1980	

Planerat underhåll	År	Kommentar
ÖVK besiktning	2021	Ny övk besiktning skall göras, detta gjordes 2019/2020 men vi ligger efter då denna skulle ha gjorts 2018 därav räknas vart 3:e år från 2018.
Ventilation	2021	Rengöring av köksfläktar, filterbyte och injustering av ventilationsflödet.
Montera postboxar i trapphus	2021-2023	fått info från postnord, inget tvång ännu
Uppgrävning, Dränering, planing av gård m.m	2023-2024	Pga vatten som tidigare sugits upp i källaren, detta är åtgärdat tillfälligt och än så länge fungerar detta. Därav har vi skjutit upp på denna åtgärd, vi avvaktar och ser hur det fungerar innan vi tar till större åtgärder.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

På grund av vatten som tidigare sugits upp i källaren på Norra järnvägsgränd , har vi planer på dränering och samtidigt uppgrävning av gården, nya brunnar, planing av gården och dragning av nya kablar till motorvärmastolparna m.m. Läckaget vi hade är åtgärdat tillfälligt och det fungerar ännu. Därav har vi fortsatt skjutit upp denna åtgärd, vi avvaktar och ser hur det fungerar innan vi tar till större åtgärder, eftersom detta är ett väldigt stort projekt och innebär en stor utgift för föreningen.

Föreningen har längre fram i tid höga utgifter som kommer att komma, enligt ovanstående åtgärdsplan , därav har vi inte upprättat någon långtidsplan för underhåll. Vi åtgärdar och underhåller husen allt eftersom.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	495 958	583 747
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 057 751	1 048 810
Finansiella intäkter	0	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	351
	1 057 751	1 049 178
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	709 149	922 096
Finansiella kostnader	96 198	98 939
Ökning av kortfristiga fordringar	313	3 988
Minskning av långfristiga skulder	111 944	111 944
Minskning av kortfristiga skulder	19 120	0
	936 724	1 136 967

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

616 986

495 958

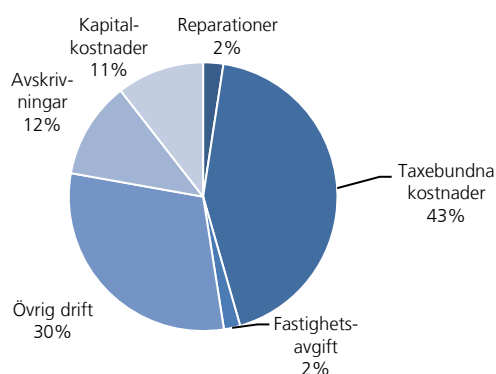
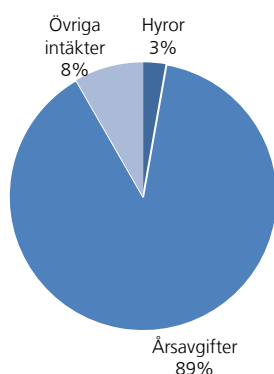
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

121 028

-87 789

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört följande åtgärder:

Det har varit ett ovanligt år i pandemins tecken som påverkat oss alla på ett eller annat sätt. Det har tyvärr gjort så att vi inte kunnat ha några gemensamma sammankomster och fick även flytta fram årsstämman i väntan på varmare väder. Årsstämman hölls den 24/5-2021 och då utomhus.

Vi får nu hoppas på ett bättre kommande år.

Då medlemsmötet med julfika inte kunde hållas pga rådande pandemi, så delades en chokladask ut till alla medlemmar.

Utplaning av gården utfördes i november 2020, dock blev det inget grus satt på de vattenfyllda parkeringarna.

Ett av föreningens mindre lån är omförhandlat till en bindningstid på 4 år med en ränta på 1,67%.

Vi har 2 st andrahandsuthyrningar i föreningen som styrelsen beviljat.

Avlopp och golvbrunn är bytt i 2 lägenheter i samband med renovering av badrum. Föreningens del i kostnaden för detta blev totalt 12 909 kr.

Vi har haft ett helt år utan vattenskador.

Vi har haft en anställd under sommarmånaderna som utfört gräsklippning, trimning mm 1 gång/ per vecka.

Vi har en anställd för städning av trapphusen, detta utförs varannan vecka.

I övrigt har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	893	890	883	877
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 472	3 578	3 684	3 791
Elkostnad/m ² totalyta	98	97	96	83
Värmekostnad/m ² totalyta	147	154	155	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	91	62	71	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	94	100	126
Soliditet (%)	13	9	11	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	147	-78	69	136
Nettoomsättning (tkr)	1 058	1 049	1 033	1 027

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 053 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	19 750	0	0	19 750
Fond för yttre underhåll	25 332	18 500	0	6 832
S:a bundet eget kapital	45 082	18 500	0	26 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	360 422	-18 500	-78 072	456 994
Årets resultat	146 541	146 541	78 072	-78 072
S:a fritt eget kapital	506 963	128 041	0	378 922
S:a eget kapital	552 045	146 541	0	405 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	378 922
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 500
summa balanserat resultat	506 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	506 963
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 057 751	1 048 810
Summa rörelseintäkter		1 057 751	1 048 810

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-569 669	-749 152
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 562	-81 518
Personalkostnader	Not 5	-83 918	-91 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-105 864	-105 864
Summa rörelsekostnader		-815 013	-1 027 960

RÖRELSERESULTAT

242 739 **20 850**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 198	-98 939
Summa finansiella poster		-96 198	-98 922

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

146 541 **-78 072**

ÅRETS RESULTAT

146 541 **-78 072**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-08-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	3 682 663	3 779 579
Maskiner	Not 8	12 677	21 626
Inventarier	Not 9	1	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 695 341	3 801 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 695 341	3 801 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	638 473	521 514
Summa kortfristiga fordringar		638 473	521 514
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 651	269
Summa kassa och bank		4 651	269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		643 124	521 783
SUMMA TILLGÅNGAR		4 338 465	4 322 988

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 750	19 750
Fond för yttre underhåll	Not 11	25 332	6 832
Summa bundet eget kapital		45 082	26 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		360 422	456 994
Årets resultat		146 541	-78 072
Summa fritt eget kapital		506 963	378 922
SUMMA EGET KAPITAL		552 045	405 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 543 782	3 655 726
Summa långfristiga skulder		3 543 782	3 655 726
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	112 000	112 000
Leverantörsskulder		748	9 275
Övriga skulder		5 295	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	124 595	138 127
Summa kortfristiga skulder		242 638	261 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 338 465	4 322 988

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	20 år	20 år
Markanläggning	allt avskrivet	5 år
Inventarier	allt avskrivet	10-20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	940 504	936 849
Hyror parkering	29 400	28 350
Kabel-TV intäkter	19 680	19 440
Elintäkter	68 160	64 160
Öresutjämning	7	11
	1 057 751	1 048 810

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	625	2 500
	Snöröjning/sandning	42 707	35 818
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 950
	Gemensamma utrymmen	0	180
	Gård	1 509	2 161
	Förbrukningsmateriel	2 888	7 497
	Fordon	615	4 265
		48 344	61 371
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	1 590
	Lås	0	1 090
	VVS	12 909	0
	Ventilation	3 600	0
	Mark/gård/utemiljö	5 659	2 253
		22 168	4 933
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	50 527
	VVS	0	97 384
	Ventilation	0	54 875
	Elinstallationer	0	5 634
		0	208 420
	Taxebundna kostnader		
	El	103 670	101 621
	Värme	154 425	162 510
	Vatten	95 401	64 899
	Sophämtning/renhållning	38 794	39 368
		392 290	368 398
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 450	25 930
	Kabel-TV	20 087	19 770
	Bredband	42 000	42 000
		88 537	87 700
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 330	18 330
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	569 669	749 152

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	0	918
	Tele- och datakommunikation	600	5 940
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	5 100	5 100
	Föreningskostnader	1 676	1 117
	Styrelseomkostnader	222	1 446
	Fritids- och trivselkostnader	677	926
	Förvaltningsarvode	37 327	36 724
	Administration	5 490	6 142
	Konsultarvode	0	18 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		55 562	81 518

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 000	35 000
	Löner	33 638	35 805
	Sociala kostnader	18 280	20 621
		83 918	91 426
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	88 815	88 815
	Förbättringar	8 100	8 100
	Maskiner	8 949	8 949
		105 864	105 864
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 136 541	6 136 541
	Utgående anskaffningsvärde	6 136 541	6 136 541
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 356 962	-2 260 047
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 915	-96 915
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 453 877	-2 356 962
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 682 663	3 779 579
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 794 000	4 794 000
	Taxeringsvärde mark	1 316 000	1 316 000
		6 110 000	6 110 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 110 000	6 110 000
		6 110 000	6 110 000

Not 8	MASKINER	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 744	44 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 744	44 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 118	-14 169
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 949	-8 949
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 067	-23 118
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 677	21 626

Not 9	INVENTARIER	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	221 772	221 772
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	221 772	221 772
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-221 772	-221 772
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-221 772	-221 772
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-08-31	2020-08-31
	Skattekonto	11 138	6 837
	Skattefordran	15 000	15 000
	Klientmedel hos SBC	612 335	495 689
	Fordringar kreditfakturor	0	3 988
		638 473	521 514

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-2021-12-31	2019-2020-12-31
	Vid årets början	6 832	-11 668
	Reservering enligt stadgar	18 500	18 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	25 332	6 832

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-08-31	Belopp 2021-08-31	Belopp 2020-08-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,710 %	3 243 719	3 278 883	2026-10-30
Handelsbanken	1,730 %	254 760	290 412	2024-12-30
Handelsbanken	1,670 %	100 000	100 000	2025-10-30
Handelsbanken	1,640 %	57 303	98 431	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 655 782	3 767 726	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-112 000	-112 000	
		3 543 782	3 655 726	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 095 782 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	5 590 000	5 590 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-08-31	2020-08-31
Arvoden	32 000	35 000
Sociala avgifter	10 067	10 997
Ränta	7 909	8 168
Avgifter och hyror	74 619	83 962
	124 595	138 127

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att anlita företag till byte av filter, rengöring av fläktarna och injustering av ventilationen i samtliga lägenheter nu under hösten 2021.

OVK besiktning kommer att utföras i samtliga lägenheter efter rengöring och injustering. Detta är en besiktning som är obligatorisk.

Montering av postboxar har ännu inte blivit obligatorisk, därav har ingen montering av postboxar gjorts, utan detta flyttas framåt i tiden.

På grund av vatten som tidigare sugits upp i källaren på Norra järnvägsgatan, har vi planer på dränering och samtidigt uppgrävning av gården, nya brunnar, planing av gården och dragning av nya kablar till motorvärmastolparna m.m. Läckaget vi hade är åtgärdat tillfälligt och det fungerar ännu. Därav har vi fortsatt skjutit upp denna åtgärd, vi avvaktar och ser hur det fungerar innan vi tar till större åtgärder, eftersom detta är ett väldigt stort projekt och innebär en stor utgift för föreningen.

Enligt våra beräkningar så behöver vi inga avgiftshöjningar för kommande år.

Föreningen har längre fram i tid höga utgifter som kommer att komma, enligt ovanstående åtgärdsplan, därav har vi inte upprättat någon långtidsplan för underhåll. Vi åtgärdar och underhåller husen allt eftersom.

Styrelsens underskrifter

BODEN den 4 / 10 2021



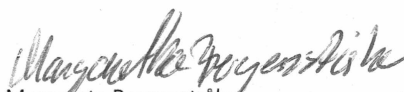
Erja Illikainen
Ordförande



Rickard Öhman
Vice ordförande

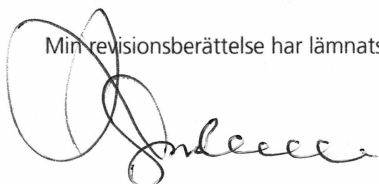


Helena Ek
Sekreterare



Margareta Bergenstråle
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 10 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Bodenhus nr 1,
org.nr 798500-0954

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Bodenhus nr 1 för räkenskapsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Bodenhus nr 1:s
finansiella ställning per 2021-08-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2020-09-01 till 2021-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

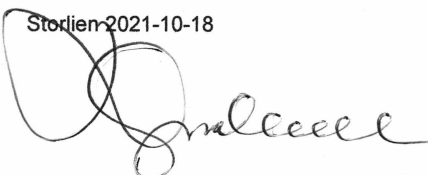
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Storlien 2021-10-18



Lars Ljungström

Budget

	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	940 500	940 504	940 504
Hyror parkering	29 400	29 400	27 300
Kabel-TV intäkter	19 700	19 680	19 680
Elintäkter	68 200	68 160	68 160
Öresutjämning	0	7	0
	1 057 800	1 057 751	1 055 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-625	0
Snöröjning/sandning	-40 000	-42 707	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-1 509	-2 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 888	-4 000
Fordon	0	-615	0
	-37 500	-48 344	-47 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-12 000
VVS	0	-12 909	0
Ventilation	0	-3 600	0
Mark/gård/utemiljö	0	-5 659	0
	-10 000	-22 168	-12 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	50 000	0	80 000
	50 000	0	80 000
Taxebundna kostnader			
El	-106 000	-103 670	-106 000
Värme	-170 000	-154 425	-170 000
Vatten	-65 000	-95 401	-76 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-38 794	-36 000
	-382 000	-392 290	-388 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 450	-25 000
Kabel-TV	-21 000	-20 087	-21 000
Bredband	-44 000	-42 000	-44 000
	-92 000	-88 537	-90 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-19 000	-18 330	-15 000
	-19 000	-18 330	-15 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-600	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 100	-6 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 676	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-222	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-677	-1 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 327	-38 000
Administration	-5 000	-5 490	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-68 000	-55 562	-59 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-36 000	-33 638	-36 000
Styrelsearvode	32 000	-32 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-18 280	-18 000
	-26 000	-83 918	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-88 815	-88 815	-30 000
Förbättringar	-8 100	-8 100	-3 000
Maskiner	-8 900	-8 949	-3 000
	-105 815	-105 864	-36 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-690 315	-815 013	-639 000
RÖRELSERESULTAT	367 485	242 739	416 644
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-96 000	-96 198	-105 000
	-96 000	-96 198	-105 000
RESULTAT	271 485	146 541	311 644

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se