



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skeppsbron



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 – skräddarsydd 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 Skeppsbron

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen följer regelverket för systematiskt brandskyddsarbete SBA.
- 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 att höjas.

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 1958-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härnösand.

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

Styrelsen

Britt-Mari Bergström	Ledamot
Carin Margareta Edlund	Ledamot
Leif Olof Hildemar Engman	Ledamot
Hans Anders Lundström	Ledamot
Lars Henrik Sjödin	Ledamot
Karin Ingegärd Engman	Suppleant
Tina Åsa Margareta Norberg	Suppleant
Bengt Arne Nordlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carin Margareta Edlund, Karin Ingegärd Engman, Hans Anders Lundström, Tina Åsa Margareta Norberg och Bengt Arne Nordlund.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Bokföringsgruppen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Matrosen 26	1959	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

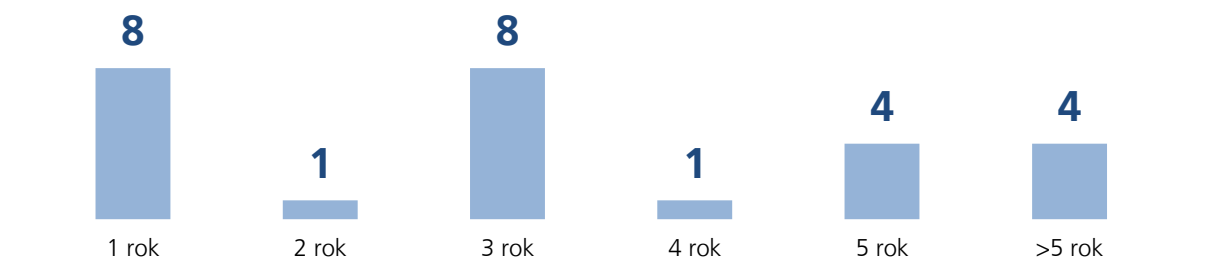
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 755 m², varav 1 971 m² utgör lägenhetsyta och 784 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-14.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bakgården del 2	2020	Renovering och upprustning
Inpasseringssystem	2019	Nytt porttelefonsystem
Bakgården del 1	2019	Renovering och upprustning
Inre garage	2019	Elarbeten
Renovering av trapphus och korridorer	2018	Målning av trapphus och korridorer samt slipning av marmorgolv och trappor
Radonmätning	2018 - 2019	Samtliga mätta lägenheter under 100 Bq/m ³
Takfönster	2017	Byte av 2 takfönster samt igenbyggnad av 1
Spolning av avloppsstammar	2017	Hetvattenspolning av samtliga avloppsstammar
SBA Brandskyddsarbete	2017 - 2018	Rökgastätning, brandsläckare i trapphus och källarplan.
Renovering av tvättstuga	2016	Målning av tak, väggar, och dörrar
Garageport, inre garage	2015	Ny port och motor
Yttre bakgård och trappa	2015	Reparationer på grund samt renovering av yttre trapp
Fasaden	2014 - 2015	Putsning och målning av fasaden. Reparation av balkonger.
Renovering och målning av tak	2012	
Värmeanläggning	2009	Ny fjärrvärmeväxlare
Fönsterbyte	2007	
Rörstambyte	2005	Renovering av samtliga badrum.
Värmeanläggning	2005	
Fasadrenovering	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bakgården del 3	2021	Renovering och upprustning
Avloppsledningar	2022	Renovering av spillvattenledningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Kåjaw Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trygga tak	Härnösands Plåtslageri AB
Lokalvård	Karibo Städ AB

Föreningens ekonomi

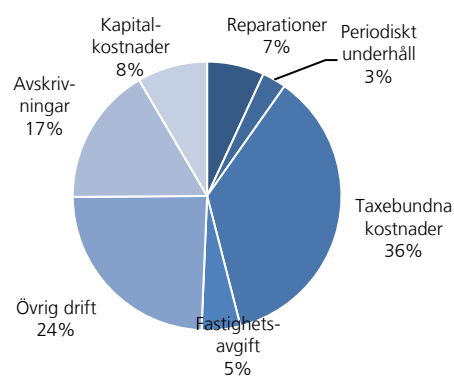
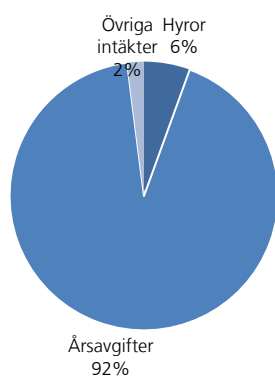
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	391 006	795 876
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 474 425	1 438 588
Finansiella intäkter	134	1 770
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 766
Ökning av kortfristiga skulder	8 599	0
	1 483 159	1 447 124
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	928 299	967 848
Finansiella kostnader	104 854	121 609
Ökning av materiella anläggningstillgångar	240 734	530 391
Ökning av kortfristiga fordringar	1 168	0
Minskning av långfristiga skulder	206 260	206 260
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 886
	1 481 316	1 851 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	392 849	391 006
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 843	-404 870

*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

Renovering och upprustning av bakgården del 2

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	671	652	633
Hyror/m ² hyresrättsyta	480	480	480	480
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 923	3 028	3 133	3 232
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	104	111	109	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	44	41	42
Soliditet (%)	10	7	5	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	235	144	-62	113
Nettoomsättning (tkr)	1 474	1 438	1 406	1 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 971 m² bostäder och 784 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	279 000	0	0	279 000
Fond för yttre underhåll	78 672	39 336	0	39 336
S:a bundet eget kapital	357 672	39 336	0	318 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	85 008	-39 336	144 440	-20 096
Årets resultat	233 825	233 825	-144 440	144 440
S:a fritt eget kapital	318 833	194 489	0	124 344
S:a eget kapital	676 505	233 825	0	442 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	233 825
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	124 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-39 336</u>
summa balanserat resultat	318 833

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>36 257</u>
att i ny räkning överförs	355 090

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	1 474 425	1 438 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	200
Summa rörelseintäkter		1 474 425	1 438 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-792 271	-844 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 096	-65 625
Personalkostnader	Not 6	-77 052	-57 575
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 461	-206 461
Summa rörelsekostnader		-1 135 880	-1 174 309
RÖRELSERESULTAT		338 545	264 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 854	-121 609
Summa finansiella poster		-104 720	-119 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		233 825	144 440
ÅRETS RESULTAT		233 825	144 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	5 384 052	5 590 513
Pågående byggnation	Not 9	771 125	530 391
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 155 178	6 120 904
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 155 578	6 121 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	240 844	230 277
Summa kortfristiga fordringar		240 844	230 277
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		164 304	174 223
Summa kassa och bank		164 304	174 223
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		405 147	404 500
SUMMA TILLGÅNGAR		6 560 725	6 525 804

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		279 000	279 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	78 672	39 336
Summa bundet eget kapital		357 672	318 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		85 008	-20 096
Årets resultat		233 825	144 440
Summa fritt eget kapital		318 833	124 344
SUMMA EGET KAPITAL		676 505	442 680
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 556 502	5 762 762
Summa långfristiga skulder		5 556 502	5 762 762
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	206 260	206 260
Leverantörsskulder		17 425	27 579
Skatteskulder		2 824	2 824
Övriga skulder		2 196	-8 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	99 013	92 584
Summa kortfristiga skulder		327 718	320 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 560 725	6 525 804

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Bakgård	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 012 463	982 974
Årsavgifter - lokaler moms	350 812	340 594
Hyror lokaler	21 600	21 600
Hyror garage	60 000	60 000
Kabel-TV intäkter	21 000	21 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 182	0
Gästlägenhet	7 400	12 220
Öresutjämning	-32	0
	1 474 425	1 438 388

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	200
	0	200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 645	36 942
	Fastighetsskötsel beställning	1 852	1 501
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 654	0
	Snöröjning/sandning	22 727	32 369
	Städning entreprenad	20 207	19 747
	Hissbesiktning	3 994	3 920
	Myndighetstillsyn	0	965
	Gemensamma utrymmen	0	1 000
	Sophantering	2 048	0
	Gård	1 085	209
	Serviceavtal	13 453	9 653
	Förbrukningsmateriel	1 618	2 946
	Teleport/hissanläggning	2 720	0
	Störningsjour och larm	104	475
	Brandskydd	1 675	0
		109 781	109 727
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 124
	Tvättstuga	9 581	0
	Entré/trapphus	0	3 327
	Lås	3 421	237
	VVS	5 500	2 159
	Ventilation	2 119	5 882
	Elinstallationer	0	6 784
	Hiss	34 810	5 739
	Tak	30 142	0
	Balkonger/altaner	0	2 025
		85 573	33 278
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	33 230
	Tvättstuga	36 257	0
	Elinstallationer	0	29 683
	Tele-TV/kabel-TV/porttelefon	0	72 076
		36 257	134 988
	Taxebundna kostnader		
	El	46 093	47 650
	Värme	287 897	304 731
	Vatten	78 049	71 335
	Sophämtning/renhållning	37 673	35 620
		449 712	459 337
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 446	30 928
	Kabel-TV	19 162	19 050
		53 608	49 978
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 340	57 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	792 271	844 649

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 278	1 500
	Hysesförluster	0	87
	Revisionsarvode extern revisor	3 799	3 799
	Föreningskostnader	1 904	7 838
	Förvaltningsarvode	46 462	45 756
	Administration	1 612	1 704
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		60 096	65 625
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	12 000
	Löner	51 000	36 000
	Kostnadsersättningar	3 000	3 000
	Sociala kostnader	6 932	6 575
		77 052	57 575
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	29 078	29 078
	Förbättringar	177 384	177 384
		206 461	206 461

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 046 675	10 046 675
	Utgående anskaffningsvärde	10 046 675	10 046 675
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 456 162	-4 249 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-206 461	-206 461
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 662 623	-4 456 162
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 384 052	5 590 513
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	215 000	215 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 832 000	9 832 000
	Taxeringsvärde mark	3 280 000	3 280 000
		13 112 000	13 112 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 540 000	10 540 000
	Lokaler	2 572 000	2 572 000
		13 112 000	13 112 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	771 125	530 391
		771 125	530 391
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 000	26 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 000	26 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 000	-26 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 000	-26 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 609	127 609
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	127 609	127 609
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-127 609	-127 609
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-127 609	-127 609
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Löneförskott	0	1 120
	Skattekonto	7 759	7 760
	Momsavräkning	2 759	4 614
	Klientmedel hos SBC	228 545	216 783
	Fordringar kreditfakturor	1 781	0
		240 844	230 277

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	39 336	94 158
	Reservering enligt stadgar	39 336	39 336
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-94 158
	Vid årets slut	78 672	39 336

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,440 %	652 256	671 164	2025-12-01
Handelsbanken	1,870 %	291 900	300 744	2023-09-30
Handelsbanken	1,870 %	218 244	224 856	2023-09-30
Handelsbanken	1,440 %	2 083 276	2 156 608	2025-10-30
Handelsbanken	1,900 %	1 523 138	1 567 610	2023-09-30
Handelsbanken	1,400 %	653 948	698 040	2024-09-30
Handelsbanken	1,560 %	340 000	350 000	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 762 762	5 969 022	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-206 260	-206 260	
		5 556 502	5 762 762	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 731 462 kr.

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 876 600	6 876 600

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	8 279	11 211
Avgifter och hyror	90 734	81 373
	99 013	92 584

Not 18

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Renovering och upprustning av bakgården del 3.

Renovering av spillvattenledningar.

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 6 / 5 2021



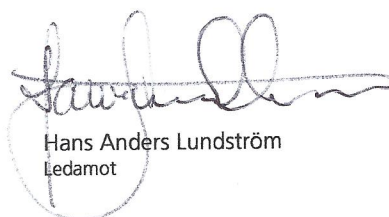
Britt-Mari Bergström
Ledamot



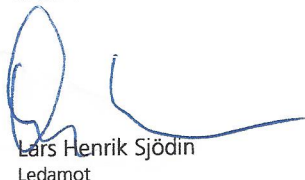
Carin Margareta Edlund
Ledamot



Leif Olof Hildemar Engman
Ledamot



Hans Anders Lundström
Ledamot



Lars Henrik Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Skeppsbron,
org.nr 788000-0448

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Skeppsbron för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 Skeppsbrons
finansiella ställning per 2020-12-31.

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 2020-01-01 till 2020-12-31.

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.

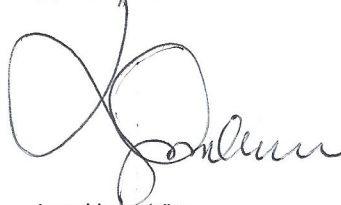
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat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

Sundsvall 2021-05-12



Lars Ljungström

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