

ÅRSREDOVISNING

BRF Bageriet

2019 09 01 – 2020 08 31

Förvaltare

HSB Södra Norrland

Fiskebyvägen 4 B

824 51 Hudiksvall

Meta Jonsson 010-303 23 00

Jonathan Eismar 010-303 23 28



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
23. föreningsstämmans avslutande

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Brf Bageriet
Org.nr: 716413-4129

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf. Bageriet som har sitt säte i Hudiksvall, org nr 716413-4129, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Olle Skog	ordförande
Berndt Saxelin	vice ordförande
Håkan Persson	sekreterare
Lena Andersson	ledamot
Gudrun Blomström	ledamot

Styrelsesuppleanter

Gittan Hammarstedt
Leif Rogell

I tur att avgå är styrelseledamoten Berndt Saxelin samt suppleanten Leif Rogell

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

- Auktoriserad revisor David Hansen.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Björn Råbom och Inger Jansson med Björn Råbom som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Berndt Saxelin.

Administration

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Bageriet 1 med adress Storgatan 41-45.

På denna tomt har uppförts 1 bostadshus med sammanlagt 47 bostadslägenheter och en lägenhetsyta av 3 389 m². Dessutom finns en bostadsrättslokal med en yta av 195 m², 3 hyreslägenheter samt ett flerbilsgarage.

Lägenhetsyta: 3 389 m²

Lokalyta: 195 m²

Bränsledebiteringsyta: 3 632 m²

Byggnadsår: 1982

Ombyggnadsår: 2000

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

3 st. 1 rum och kök

30 st. 2 rum och kök

13 st. 3 rum och kök

1 st. 4 rum och kök



Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Söderhamn den 1 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor



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 Bageriet för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 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 *Revisoms 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.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar. Den gäller för fullvärde. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Ekonomi

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning, kr	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 808 816	2 784 689	2 716 879	2 719 025	2 729 222
Driftnetto*	1 398 900	1 237 790	1 113 964	1 165 325	1 275 933
Årets resultat	346 078	197 837	124 361	183 213	205 429
Soliditet**	48%	44%	45%	44%	43%
Balansomslutning	22 399 557	23 635 936	22 454 859	22 676 493	22 732 896
Årsavgift lgh kr/kvm	618	618	618	618	618
Lån/kvm, kr	3 305	3 399	3 492	3 585	3 678
Uppvärmningskostnad/kvm och år	122	126	127	117	117
Underhållskostnad/kvm och år	36	48	24	41	50
Vattenkostnad/kvm och år	34	32	35	32	30
Elkostnad/kvm och år	31	31	33	36	38

* *Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar*

***Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet=Eget kapital/Totala tillgångar.*

Förslag till resultatdisposition

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	1 908 245,24
Avsättning till yttre fond enl. stämmobeslut 2019-08-31	188 000,00
Uttag ur yttre fond enligt stämmobeslut 2019-08-31	-28 046,00
Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2020-08-31	188 000,00
Av styrelsen beslutad disponering ur fond 2020-08-31	0,00
Fondbehållning vid årets slut:	2 256 199,24

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 692 436,09
Årets resultat	346 078,00
Summa	3 038 514,09

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

3 038 514,09

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Verksamhetsberättelse för BRF Bageriet 2019-2020

Verksamhetsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Samtliga lägenheter har varit uthyrda och sålda. Det råder inga svårigheter att till ett bra pris överlåta bostadsrätterna i vår förening.

Styrelsen har under året haft 2 sammanträden. Varav alla är protokollförda.

Vi har god ordning i ekonomin. Under året har vi gjort ett positivt resultat på 346 tkr.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bageriet, org.nr 716413-4129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bageriet räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	57 458	57 458
Upplupen semesterskuld	15 113	12 221
Upplupna sociala avgifter	23 528	22 450
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 078	32 711
Upplupna räntekostnader	6 808	6 393
Upplupen kostnad Pentab	0	3 938
Upplupen kostnad LGS Fastighetsskötsel	0	13 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	215 255	218 110
	355 240	367 031

Hudiksvall den 28 januari 2021

Berndt Saxelin

Gudrun Blomström

Håkan Persson

Lena Andersson

Olle Skog

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - 02 - 01

ÖhrlingspricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNING	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 808 816	2 784 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 631	0
Summa rörelseintäkter		2 836 447	2 784 689

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 158 675	-1 234 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 221	-128 663
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-28 046
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-148 652	-155 535
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-884 603	-881 024
Summa rörelsekostnader		-2 322 150	-2 427 923

Rörelseresultat	514 297	356 765
-----------------	---------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	72	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-167 751	-158 415
Övriga finansiella poster	-540	-596
Summa finansiella poster	-168 219	-158 929

Årets resultat	346 078	197 837
----------------	---------	---------

Balansräkning**2020-08-31 2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	20 111 500	20 909 708
Inventarier och installationer	Not 10	641 278	680 449
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 752 778</u>	<u>21 590 157</u>

Summa anläggningstillgångar20 752 778 21 590 157**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar		5 634	2 300
Kundfordringar		0	2 569
Aktuell skattefordran	Not 11	15 125	16 844
Övriga kortfristiga fordringar		2 688	2 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 896	84 315
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>109 343</u>	<u>108 730</u>

Bank	Not 13	1 537 436	1 937 048
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 537 436</u>	<u>1 937 048</u>

Summa omsättningstillgångar1 646 779 2 045 778**Summa tillgångar**22 399 557 23 635 936**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 359 309	0	1 908 245	2 842 554	197 837
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	197 837	-197 837
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			376 000	-376 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-28 046	28 046	
Årets Resultat					346 078
Belopp vid årets utgång	5 359 309	0	2 256 199	2 692 436	346 078

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,58%	2020-11-30	4 373 747	121 600
Swedbank		1,61%	2020-09-30	2 537 012	72 488
Swedbank		1,59%	2020-11-30	4 288 693	122 540
				11 199 452	316 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 266 512
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 616 312

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	24 941 000	24 941 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>24 941 000</u>	<u>24 941 000</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 257	1 257
Arbetsgivaravgifter	1 317	1 317
Övriga kortfristiga skulder	15 155	9 755
	<u>17 729</u>	<u>12 329</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 477 970	31 754 359			
	Årets investering byggnader	0	1 723 611			
	Ingående anskaffningsvärde mark	601 500	601 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 079 470	34 079 470			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-13 169 762	-12 371 554			
	Årets avskrivningar byggnader	-798 208	-798 208			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 967 970	-13 169 762			
	Utgående bokfört värde	20 111 500	20 909 708			
	Bokförda värden byggnader	19 510 000	20 308 208			
	Bokförda värden mark	601 500	601 500			
	Fastighetsbeteckning: Bageriet 1 i Hudiksvall					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1982	23 200 000	7 200 000	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	1982	4 697 000	327 000	5 024 000	5 024 000
			27 897 000	7 527 000	35 424 000	35 424 000

Not 10 Inventarier och installationer		2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden		1 192 372	1 188 159
Årets investeringar		47 224	4 213
Utgående anskaffningsvärden		1 239 596	1 192 372
Ingående avskrivningar		-511 923	-429 107
Årets avskrivningar		-86 395	-82 816
Utgående avskrivningar		-598 318	-511 923
Utgående bokfört värde		641 278	680 449

Not 11 Aktuell skattefordran		2020-08-31	2019-08-31
Övrig Skattefordran		15 125	16 844
		15 125	16 844

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald försäkring		42 367	41 675
Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland		33 213	32 933
Förutbetald kostnad Bredbandsbolaget/Telenor		1 255	1 235
Förutbetald kostnad Kone		7 539	6 950
Förutbetald kostnad Telia		1 522	1 522
		85 896	84 315

Not 13 Bank		2020-08-31	2019-08-31
Hälsinglandssparbank		1 537 436	1 937 048
		1 537 436	1 937 048

Balansräkning		2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 359 309	5 359 309
Fond för yttre underhåll		2 256 199	1 908 245
Summa bundet eget kapital		7 615 508	7 267 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 692 436	2 842 554
Årets resultat		346 078	197 837
Summa fritt eget kapital		3 038 514	3 040 390
Summa eget kapital	Not 14	10 654 022	10 307 944
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 199 452	11 516 080
Leverantörsskulder		114 814	1 376 501
Depositioner och förskott		58 300	56 050
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	17 729	12 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	355 240	367 031
Summa kortfristiga skulder		11 745 535	13 327 991
Summa skulder		11 745 535	13 327 991
Summa eget kapital och skulder		22 399 557	23 635 936

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,40% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-33% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 427 398 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	2 094 828	2 094 828
	Årsavgifter lokaler	155 916	155 916
	Hyresintäkt bostäder	127 200	127 200
	Hyresintäkt garage och bilplatser	422 800	395 700
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 200	1 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 182	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	938	2 731
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 752	7 114
		2 808 816	2 784 689
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning garageport	27 631	0
		27 631	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-122 346	-161 667
	Ventilationsrensning	-5 490	0
	El	-105 866	-105 522
	Uppvärmning	-441 748	-456 904
	Vatten	-115 678	-107 416
	Renhållning	-56 254	-54 958
	TV, bredband, iptelefoni	-13 780	-14 635
	Serviceavtal	0	-35 742
	Hissar serviceavtal & besiktning	-27 515	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-92 203	-114 835
	Försäkringar	-41 675	-40 687
	Fastighetsskatt	-117 403	-114 959
	Övriga driftskostnader	-18 717	-27 330
		-1 158 675	-1 234 655
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 125	-17 500
	Förvaltningskostnader	-99 360	-97 676
	Kostnader överlåtelse och panter	-473	-3 196
	Kontorsutrustning och -material	-1 135	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 208	-7 971
	Förbrukningsinventarier	-1 920	-2 320
		-130 221	-128 663
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Rengöring och filterbyten ventilation	0	-28 046
		0	-28 046
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
	Löner för anställda	-56 159	-55 688
	Vicevärdsarvode	-35 000	-35 000
	Sociala avgifter	-27 492	-34 847
		-148 652	-155 535
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-798 208	-798 208
	Inventarier	-86 395	-82 816
		-884 603	-881 024