



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bisittaren



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 Bisittaren

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 2008 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1962-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 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

Tore Eklund	Ordförande
Jan Åke Bardén	Sekreterare
Karin Backberg	Ledamot
Mats Hasselryd	Ledamot
Katarina Strömberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Backberg, Jan Åke Bardén och Katarina Strömberg.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Erik Jansson	Ordinarie Extern	Matfors Redovisningsbyrå AB
------------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Mattias Eriksson
Karin Kinert

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bisittaren nr 2	1964	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus.

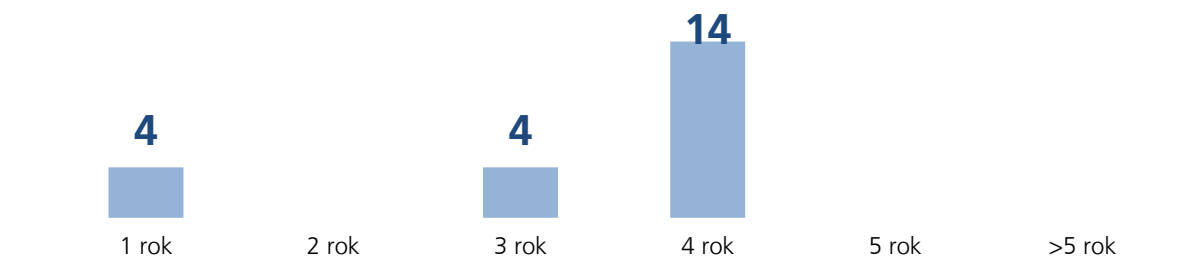
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 732 m², varav 1 732 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Kommentar

Föreningslokal i källarplan
Gästrum i källarplan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger samt nybyggnad av 2 markbalkonger	2020
Byte av fönster och balkongdörrar i södra fasaden	2017
Byte av rökluckor i trapphus	2015
Inklädning av takfots- och avrinningsrännor samt gesimsrännans skarvar med SBS 5500 takmatta	2014
Ny värmekabelanläggning	2013
Byte av fönster samt installation av inluftsventiler i norra fasaden.	2013
Ommålning av källarentré	2013
Byte av stuprör	2013
Ommålning av tvättutrymmen	2012
Byte träfasad	2011
Installation av kodlås med fjärrmanövreringsbar öppningsfunktion för gånggrinden.	2011
Ommålning av källargång och hobbyrum	2011
Byte av undercentral	2010
Översyn av brandväggar samt tilläggsisolering på vind	2010
Injustering av värmesystem	2010
Stambyte och badrumsrenovering	2009
Byte till sensorstyrd trapphusarmatur med ledljus och batteribackup	2009
Ommålning i trapphus	2009
Planering av parkeringsytan och byte av dagvattenbrunn	2009
Byte av blandare i tvättstuga, städskrubb och föreningslokal	2009
Byte av porslin och blandare på toaletter i tvättstuga och källarkorridor	2009
Byte och höjning av ledstänger i trapphus	2008

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV/Internet/telefon	Com Hem AB
Hisskötsel	Midroc Electro AB
Sandning av trottoar	VTG Ekonomisk förening
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Städning	Jeanettes Städ AB
Parkeringsbevakning	Drakstadens Parkerings AB
Snöröjning och sandning av innergård	Förvaltnings AB Castor

Föreningens ekonomi

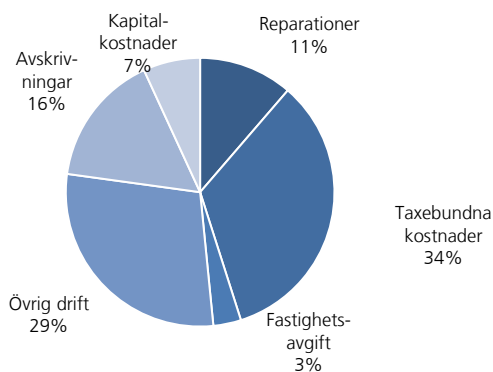
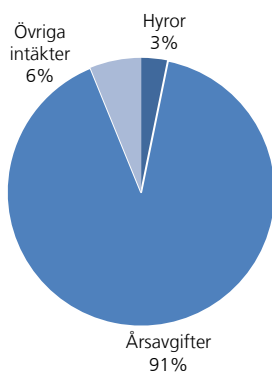
Ett lån på 2 950 000 kr har tagits, hos Stadshypotek, för utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger samt nybyggnad av två markbalkonger.

Finansiering av byggnationerna görs genom ett avgiftstillägg på 435 kr/mån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	376 455	760 180
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 129 638	1 096 467
Finansiella intäkter	0	35
Ökning av långfristiga skulder	2 825 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 900
	3 954 638	1 106 403
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	722 019	1 267 505
Finansiella kostnader	64 641	6 304
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 747 472	133 975
Ökning av kortfristiga fordringar	14 270	2 344
Minskning av långfristiga skulder	0	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	14 491	0
	3 562 893	1 490 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	768 199	376 455
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	391 744	-383 725

*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

Utbyggnad, med 90 cm, och inglasning av befintliga balkonger samt nybyggnad av två inglasade markbalkonger.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elintäkter innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	591	558	555	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 977	346	393	439
Elkostnad/m ² totalyta	39	58	46	54
Värmekostnad/m ² totalyta	82	84	81	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	40	43	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	4	4	3
Soliditet (%)	47	79	79	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	-303	222	-687
Nettoomsättning (tkr)	1 116	1 092	1 084	1 058

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 732 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	198 791	0	0	198 791
Fond för yttre underhåll	1 762 918	49 590	-521 000	2 234 328
S:a bundet eget kapital	1 961 709	49 590	-521 000	2 433 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	957 696	-49 590	217 951	789 334
Årets resultat	193 223	193 223	303 049	-303 049
S:a fritt eget kapital	1 150 918	143 633	521 000	486 286
S:a eget kapital	3 112 627	193 223	0	2 919 405

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 007 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 590
summa balanserat resultat	1 150 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 150 918
----------------------------------	------------------

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	1 116 314	1 092 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 324	4 407
Summa rörelseintäkter		1 129 638	1 096 467
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-619 835	-1 138 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 900	-90 521
Personalkostnader	Not 6	-38 284	-38 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 755	-125 742
Summa rörelsekostnader		-871 774	-1 393 247
RÖRELSERESULTAT		257 864	-296 780
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 641	-6 304
Summa finansiella poster		-64 641	-6 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 223	-303 049
ÅRETS RESULTAT		193 223	-303 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	5 903 590	3 171 898
Pågående byggnation	Not 9	0	133 975
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 903 590	3 305 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 903 590	3 305 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	786 462	377 378
Summa kortfristiga fordringar		786 492	377 378
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 855	5 955
Summa kassa och bank		2 855	5 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		789 347	383 333
SUMMA TILLGÅNGAR		6 692 937	3 689 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 791	198 791
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 762 918	2 234 328
Summa bundet eget kapital		1 961 709	2 433 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		957 696	789 334
Årets resultat		193 223	-303 049
Summa fritt eget kapital		1 150 918	486 286
SUMMA EGET KAPITAL		3 112 627	2 919 405
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 285 000	520 000
Summa långfristiga skulder		3 285 000	520 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	140 000	80 000
Leverantörsskulder		32 211	69 322
Skatteskulder		2 013	869
Övriga skulder		1 544	12 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	119 542	87 606
Summa kortfristiga skulder		295 310	249 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 692 937	3 689 206

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	63 år	63 år
Markanläggning	20 år	20 år
Fjärrvärmecentral o ventiler	40 år	40 år
Stamrenovering	40 år	40 år
Balkonger	50 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 023 785	966 307
Hyrer parkering	36 200	51 000
Elintäkter*	28 628	59 912
Gemensamhetslokal	0	200
Avgift andrahandsuthyrning	26 183	8 722
Gästlägenhet	1 500	5 900
Öresutjämning	18	20
	1 116 314	1 092 060

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	13 324	4 407
		13 324	4 407
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 925	22 361
	Städning entreprenad	23 200	26 000
	Hissbesiktning	4 163	4 021
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Gård	3 533	0
	Serviceavtal	5 344	4 106
	Förbrukningsmateriel	292	364
	Teleport/hissanläggning	5 000	1 125
	Fordon	248	0
		62 830	57 977
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 777	2 965
	Entré/trapphus	3 546	11 623
	VVS	0	26 254
	Ventilation	0	1 668
	Elinstallationer	12 105	0
	Hiss	13 804	26 384
	Mark/gård/utemiljö	65 793	0
	Garage/parkering	8 210	6 589
		106 235	75 483
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	521 000
		0	521 000
	Taxebundna kostnader		
	El	67 051	101 001
	Värme	141 859	145 468
	Vatten	60 636	68 747
	Sophämtning/renhållning	23 136	22 850
	Grovsopor	22 812	16 878
		315 494	354 944
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 656	27 329
	Kabel-TV	72 183	71 788
		103 839	99 117
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 438	30 294
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	619 835	1 138 815

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	300
	Representation	0	2 000
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 625
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 512
	Förvaltningsarvode	42 820	42 170
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	3 726	5 115
	Korttidsinventarier	479	0
	Konsultarvode	0	25 309
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		63 900	90 521
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 001	32 999
	Sociala kostnader	5 283	5 170
		38 284	38 169
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	30 000	30 000
	Fasader/balkonger K3	24 012	0
	Förbättringar	81 960	81 960
	Markanläggning	13 783	13 783
		149 755	125 742

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 551 186	5 551 186
	Nyanskaffningar	2 881 447	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 432 633	5 551 186
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 379 288	-2 253 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 755	-125 742
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 529 043	-2 379 288
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 903 590	3 171 898
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	427 100	427 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	4 330 000	4 330 000
		16 530 000	16 530 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 530 000	16 530 000
		16 530 000	16 530 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	133 975
		0	133 975
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 000	38 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 000	38 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 000	-38 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 000	-38 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11 INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		282 465	282 465
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		282 465	282 465
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-282 465	-282 465
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-282 465	-282 465
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		21 118	6 878
Klientmedel hos SBC		765 344	370 500
		786 462	377 378

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		2 234 328	2 184 738
Reservering enligt stadgar		49 590	49 590
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-521 000	0
Vid årets slut		1 762 918	2 234 328

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	2 905 000	0	2025-03-01
Handelsbanken	1,260 %	520 000	600 000	2023-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 425 000	600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-80 000	
		3 285 000	520 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 725 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 530 000	2 295 800

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	33 001	0
	Sociala avgifter	5 083	0
	Ränta	1 092	990
	Avgifter och hyror	80 366	86 616
		119 542	87 606

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 30 / 3 2021



Tore Eklund
Ordförande



Jan Åke Bardén
Sekreterare



Karin Backberg
Ledamot



Mats Hasselryd
Ledamot



Katarina Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Per-Erik Jansson
Extern revisor

Till Årsmötet i Brf Bisittaren

Org.nr 789200-0790

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 22 april 2021



Per Erik Jansson

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