



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granbacka

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 2015 och 2035.
- 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 1959-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Centrala Norrliden. Föreningens andel är 27,4 procent. Samfälligheten förvaltar parken i området.

Styrelsen

Sigbritt Eriksson	Ordförande
Keith Sahlin	Vice ordförande
Stig Danielsson	Ledamot
Barbro Kjellberg	Ledamot
Lennart Nyberg	Ledamot
Vivan Rönnqvist	Ledamot
Lennart Sjöstedt	Ledamot
Göran Högberg	Suppleant
Elisabet Lindgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern

Valberedning

Nina Dahlberg
Jan Guander Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRLIDEN 1	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus.

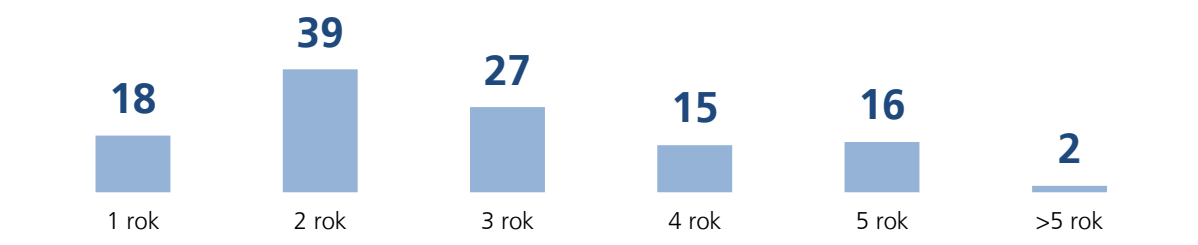
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 714 m², varav 8 714 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 117 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll och reparation av hängrännor och stuprör Baldersvägen 40-48	2020	Enligt underhållsplan
Målning av källargångar och cykelutrymmen	2020	Enligt underhållsplan
1 st Balkong platta gjutning	2020	Enligt underhållsplan
Upprustning av uteplats	2020	För alla medlemmar
Tak över öppna Carportar	2019	
MC-carport	2019	Enbart för Mc
Elektronisk bokning av Tvättstugor och Gästlägenhet	2018	
3 st Balkong gjutning	2018	Enligt underhållningsplan
Sopstationer för hushållsavfall	2016	Asfaltering vid sopstationerna 2017
Paviljong 32 m2 uppförd öster Norrlidsgatan 8	2016	För alla medlemmar
Motionsrum	2015	Norrlidsgatan 10
Reparation av ventilationskanaler	2014	Samtliga fastigheter
Inglasning markplanet	2013	Baldersvägen 40-46
Energisnåla trappbelysningar	2013	Samtliga fastigheter
Modifierad hiss	2013	Norrlidsgatan 10
Ny takbeläggning	2013	Norrlidsgatan 8 och 10
Isolering vind	2011	
Fjärrvärmesystem	2010 - 2011	
Asfaltering	2009	
Innerdörrar	2008	Säkerhetsdörrar Secor
Fönsterbyte	2005	
Bredband	2005	ServaNet
Kodlås	2005	
Inglasning Carports	2003	
Ommålning trappuppgångar	2003	
Rörstambyte	2002 - 2003	
Carports	2002	60 st
Nya balkonger	1992	
Renovering av balkonger	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstugor	2020-2023	Börjar med 10 an
Soprum målning	2021	Baldersvägen , 8 + 10an
Trapphus målning	2023	Hus H 20 plan, 8+10 =18 plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsservice	ML Bygg & Fastighetsservice AB
Städning	ML Bygg & Fastighetsservice AB
Sundsvalls Energi	Sundsvalls Energi
Inköp av el	Scandem Market
Snöröjning	3T Entreprenad
Försäkringar	Försäkringsbolaget IF
Hissar	Kone

Övrig information

Som vi bedömer det nuvarande läget med en del risker som kan uppstå ser vi dock framtiden som positiv.

Vi ser fram emot investeringar i energisektorn - solceller, värmeåtervinningar - laddstolpar - värmeåtervinning i tvättstugorna.

Föreningens ekonomi

Vi har reducerat antal lån genom sammanslagningar och omförhandlingar vilket resulterat i att vi har gått från 19 lån till 8 lån och vi ligger idag på en genomsnittsränta 1,03%- snittet för kommunens är 1,72 %.

Belåning/taxeringsvärde 37%

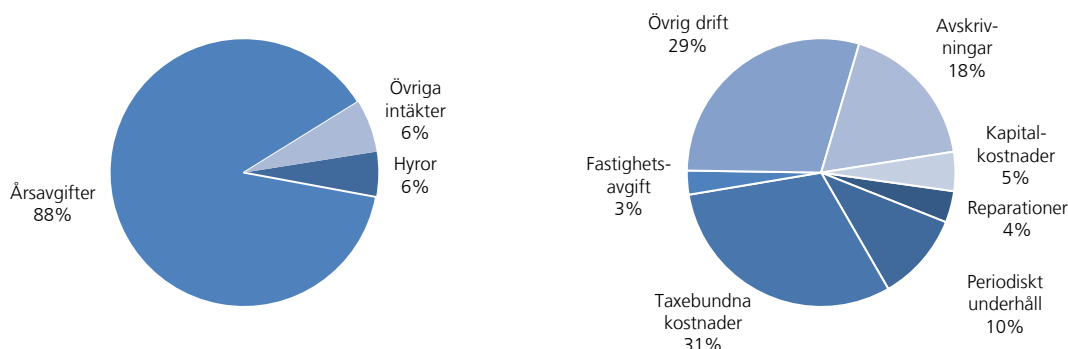
Vi kommer nog att se några större investeringar i framtiden som tex värmeåtervinning, solceller men som kommer att ligga inom ramen för det utrymme som finns

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 714 357	3 030 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 050 407	6 298 177
Finansiella intäkter	164	40
Minskning kortfristiga fordringar	2 994	45
Ökning av kortfristiga skulder	32 231	44 271
	6 085 795	6 342 533
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 440 699	4 189 172
Finansiella kostnader	272 253	297 828
Ökning av materiella anläggningstillgångar	209 806	627 964
Minskning av långfristiga skulder	517 213	543 732
	5 439 971	5 658 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 360 181	3 714 357
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	645 824	683 837

*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

Upprustning av uteplats, för alla, Baldersvägen

Brandskydd Haldo & Tesch

Uppmärkning Parkeringar

Översyn och utbyte av ventilationsfläkt Norrlidsgatan 10

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 el 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 moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 117 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	595	594	583
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 564	2 624	2 674	2 728
Elkostnad/m ² totalyta	36	47	45	45
Värmekostnad/m ² totalyta	113	120	123	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	32	38	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	34	46	57
Soliditet (%)	5	3	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	310	791	-188	91
Nettoomsättning (tkr)	5 802	5 717	5 715	5 601

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 714 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	431 700	0	0	431 700
Upplåtelseavgifter	1 070	0	0	1 070
Fond för yttre underhåll	1 974 776	526 906	-60 393	1 508 263
S:a bundet eget kapital	2 407 546	526 906	-60 393	1 941 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 533 858	-526 906	851 269	-1 858 221
Årets resultat	310 297	310 297	-790 876	790 876
S:a ansamlad förlust	-1 223 561	-216 609	60 393	-1 067 345
S:a eget kapital	1 183 985	310 297	0	873 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	310 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 006 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-526 906
summa balanserat resultat	-1 223 560

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

610 436
-613 124

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	5 801 875	5 717 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248 532	581 118
Summa rörelseintäkter		6 050 407	6 298 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 051 976	-3 795 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 360	-180 735
Personalkostnader	Not 6	-199 362	-212 813
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 027 322	-1 020 341
Summa rörelsekostnader		-5 468 021	-5 209 513
RÖRELSERESULTAT		582 386	1 088 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 253	-297 828
Summa finansiella poster		-272 089	-297 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		310 297	790 876
ÅRETS RESULTAT		310 297	790 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		23 000	23 000
		23 000	23 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9,17	21 542 025	21 726 002
Pågående byggnation	Not 10	0	627 964
Maskiner	Not 11	0	0
Inventarier	Not 12	4 646	10 221
Summa materiella anläggningstillgångar		21 546 671	22 364 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 571 071	22 388 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 14	4 372 091	3 730 261
Summa kortfristiga fordringar		4 373 091	3 730 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 373 091	3 730 261
SUMMA TILLGÅNGAR		25 944 162	26 118 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 770	432 770
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 974 776	1 508 263
Summa bundet eget kapital		2 407 546	1 941 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 533 858	-1 858 221
Årets resultat		310 297	790 876
Summa fritt eget kapital		-1 223 561	-1 067 345
SUMMA EGET KAPITAL		1 183 985	873 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	16 345 917	22 310 340
Summa långfristiga skulder		16 345 917	22 310 340
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	6 000 338	553 128
Leverantörsskulder		663 813	573 522
Skatteskulder		4 580	0
Övriga skulder		1 230 336	1 297 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	515 193	510 595
Summa kortfristiga skulder		8 414 260	2 934 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 944 162	26 118 848

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Markanläggning	20-30 år	20-30 år
Fjärrvärmecentral	30 år	30 år
Markinventarier	10 år	10 år
Balkonger	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	5 505 257	5 352 987
	Årsavgifter - lokaler	240	720
	Avsättning inre fond	-165 472	-165 472
	Hyror parkering	112 900	67 050
	Hyror garage	3 600	4 500
	Hyror förråd	11 580	9 720
	Hyror carport	199 050	188 100
	Elintäkter	20 233	207 136
	Elintäkter moms	74 822	0
	Övriga debiterade avgifter	0	1 150
	Avgift andrahandsuthyrning	31 059	27 785
	Gästlägenhet	8 600	23 400
	Öresutjämning	7	-17
		5 801 875	5 717 059

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 avseende Elintäkter och Elintäkter moms.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	3 686	0
	Försäkringsersättning	36 303	362 280
	Övriga intäkter	208 543	218 838
		248 532	581 118

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	260 636	254 526
	Fastighetsskötsel beställning	24 168	15 081
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 302	32 984
	Snöröjning/sandning	66 801	146 165
	Städning entreprenad	104 808	102 338
	Städning enligt beställning	4 600	0
	Hissbesiktning	6 303	3 018
	Myndighetstillsyn	16 994	1 788
	Garage/parkering	0	3 750
	Gård	5 209	36 199
	Serviceavtal	35 805	101 805
	Förbrukningsmateriel	16 751	27 912
	Störningsjour och larm	3 238	4 835
	Brandskydd	103 454	0
		690 068	730 401

**Not 4
forts.**

DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	4 325
Gemensamma utrymmen	3 000	494
Tvättstuga	19 310	24 689
Entré/trapphus	12 403	26 686
Lås	7 932	29 619
VVS	46 024	14 636
Värmeanläggning/undercentral	0	20 263
Ventilation	18 653	3 267
Elinstallationer	13 209	20 700
Hiss	0	2 601
Tak	31 591	0
Fönster	0	8 412
Mark/gård/utemiljö	0	6 330
Garage/parkering	13 916	10 889
Skador/klotter/skadegörelse	2 400	2 254
Vattenskada	53 209	370 691
	221 647	545 856
Periodiskt underhåll		
Hyreslägenheter	0	29 225
Tvättstuga	0	31 168
Källare	248 750	0
Entré/trapphus	26 875	0
Ventilation	46 384	0
Elinstallationer	43 363	0
Balkonger/altaner	141 814	0
Mark/gård/utemiljö	91 250	0
Garage/parkering	12 000	0
	610 436	60 393
Taxebundna kostnader		
El	309 737	405 939
Värme	983 735	1 044 659
Vatten	302 188	278 123
Sophämtning/renhållning	163 091	122 283
	1 758 751	1 851 004
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 avseende kostnaderna för el.		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	99 558	90 702
Självrisk	53 551	0
Samfällighetsavgift	93 212	0
Kabel-TV	0	-1 400
Bredband	357 560	357 560
	603 881	446 862
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 193	161 109
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 051 976	3 795 625

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	26 640	15 517
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	41	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 625	17 125
	Föreningskostnader	4 676	34 594
	Styrelseomkostnader	2 120	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 128	1 606
	Förvaltningsarvode	92 344	90 944
	Förvaltningsarvodena övriga	7 500	0
	Administration	14 286	6 543
	Korttidsinventarier	10 449	4 750
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	8 100	7 930
		189 360	180 735
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	180 900	192 450
	Kostnadsersättningar	0	3 200
	Sociala kostnader	18 462	17 163
		199 362	212 813
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	315 440	315 440
	Förbättringar	563 791	556 810
	Markanläggning	89 933	89 933
	Markinventarier	52 583	52 583
	Inventarier	5 575	5 575
		1 027 322	1 020 341
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Egna lägenheter lokaler	23 000	23 000
		23 000	23 000

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 882 916	42 882 916
	Nyanskaffningar	837 770	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 720 686	42 882 916
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 156 914	-20 142 148
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 747	-1 014 766
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 178 661	-21 156 914
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 542 025	21 726 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	415 500	415 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		82 800 000	82 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 800 000	82 800 000
		82 800 000	82 800 000
Not 10	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	627 964
		0	627 964
Not 11	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 566	78 566
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 566	78 566
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 566	-78 566
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 566	-78 566
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	341 740	341 740
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	341 740	341 740
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-331 519	-325 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 575	-5 575
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-337 094	-331 519
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 646	10 221
Not 13	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400
Not 14	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 910	11 910
	Skattefordran	0	1 504
	Klientmedel hos SBC	4 360 181	3 714 357
	Fordringar	0	2 490
		4 372 091	3 730 261
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 508 263	1 767 165
	Reservering enligt stadgar	526 906	526 906
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-60 393	-785 808
	Vid årets slut	1 974 776	1 508 263

**Not
16**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,700 %	4 194 594	0	2025-09-30
Handelsbanken	0,550 %	2 672 564	0	2021-03-30
Handelsbanken	1,150 %	3 721 449	3 798 981	2022-12-01
Handelsbanken	3,770 %	1 153 650	1 166 054	2021-12-01
Handelsbanken		0	199 698	Omsatt 2020
Handelsbanken		0	901 836	Omsatt 2020
Handelsbanken		0	1 670 688	Omsatt 2020
Handelsbanken	1,400 %	840 860	850 076	2022-01-30
Handelsbanken		0	1 719 500	Omsatt 2020
Handelsbanken	1,220 %	1 709 568	1 728 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,250 %	2 747 628	2 805 172	2022-10-30
Handelsbanken		0	831 900	Omsatt 2020
Handelsbanken		0	875 000	Omsatt 2020
Handelsbanken		0	856 250	Omsatt 2020
Nordea		0	1 031 253	Omsatt 2020
Nordea		0	4 429 060	Omsatt 2020
Nordea	0,610 %	5 305 942	0	2023-09-20
Summa skulder till kreditinstitut		22 346 255	22 863 468	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 338	-553 128	
		16 345 917	22 310 340	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 581 575 kr.

Not 17

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 052 000	27 052 000

Not 18

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	11 071	18 744
Avgifter och hyror	504 122	491 851
	515 193	510 595

Not 19

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Renovering tvättstugan Baldersvägen

Målning trapphusen

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 14/4 2021



Sigbritt Eriksson
Ordförande



Keith Sahlin
Vice ordförande



Stig Danielsson
Ledamot



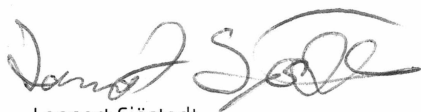
Barbro Kjellberg
Ledamot



Lennart Nyberg
Ledamot



Vivan Rönqvist
Ledamot



Lennart Sjöstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granbacka, org.nr 789200-0865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granbacka för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Granbacka för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 27 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 505 000	5 505 257	5 504 000
Årsavgifter - lokaler	0	240	720
Avsättning inre fond	0	-165 472	-166 000
Hyror parkering	57 600	112 900	75 000
Hyror garage	52 800	3 600	52 000
Hyror förråd	11 000	11 580	9 000
Hyror carport	216 000	199 050	250 000
Elintäkter	0	20 233	225 000
Elintäkter moms	160 000	74 822	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	31 059	15 000
Gästlägenhet	15 000	8 600	13 000
Öresutjämning	0	7	0
Fakturerade kostnader	0	3 686	0
Försäkringsersättning	0	36 303	0
Övriga intäkter	202 000	208 543	220 000
	6 229 400	6 050 407	6 197 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-265 000	-260 636	-273 000
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-24 168	-50 000
Fastighetskötsel gård beställning	-85 000	-41 302	-133 000
Snöröjning/sandning	-180 000	-66 801	-180 000
Städning entreprenad	-107 000	-104 808	-104 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 600	0
Sotning	-2 000	0	-2 000
Hissbesiktning	-6 000	-6 303	-6 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-16 994	0
Garage/parkering	-5 000	0	-5 000
Gård	0	-5 209	-70 000
Serviceavtal	-83 000	-35 805	-83 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-16 751	-15 000
Störningsjour och larm	-5 000	-3 238	-5 000
Brandskydd	-105 000	-103 454	0
	-915 000	-690 068	-926 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 000	0
Tvättstuga	0	-19 310	0
Entré/trapphus	0	-12 403	0
Lås	0	-7 932	0
VVS	0	-46 024	0
Ventilation	0	-18 653	0
Elinstallationer	0	-13 209	0
Tak	0	-31 591	0
Garage/parkering	0	-13 916	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 400	0
Vattenskada	0	-53 209	0
	-200 000	-221 647	-200 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-800 000	0	-274 000
Källare	0	-248 750	0
Entré/trapphus	-26 000	-26 875	0
Ventilation	0	-46 384	0
Elinstallationer	0	-43 363	0
Tak	0	0	-183 000
Balkonger/altaner	0	-141 814	0
Mark/gård/utemiljö	0	-91 250	0
Garage/parkering	0	-12 000	0
	-826 000	-610 436	-457 000
Taxebundna kostnader			
El	-380 000	-309 737	-420 000
Värme	-1 080 000	-983 735	-1 085 000
Vatten	-330 000	-302 188	-330 000
Sophämtning/renhållning	-175 000	-163 091	-117 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-1 970 000	-1 758 751	-1 957 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-102 000	-99 558	-93 000
Självrisk	0	-53 551	0
Samfällighetsavgift	-95 000	-93 212	0
Bredband	-365 000	-357 560	-365 000
	-562 000	-603 881	-458 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-168 000	-167 193	-162 000
	-168 000	-167 193	-162 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-17 000	-26 640	-16 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	0	-5 000
Hysesförluster	0	-41	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 625	-18 000
Föreningskostnader	-30 000	-4 676	-30 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 120	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 128	-5 000
Förvaltningsarvode	-95 000	-92 344	-95 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-7 500	-10 000
Administration	-10 000	-14 286	-10 000
Korttidsinventarier	-20 000	-10 449	-20 000
Tidningar facklitteratur	-500	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-8 100	-8 000
	-225 500	-189 360	-223 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-140 000	-156 800	-140 000
Övriga arvoden	-64 000	-24 100	-64 000
Bilersättning skattefri	-6 000	0	-6 000
Kostnadsersättning skattefri	-10 000	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-18 462	-41 000
	-260 000	-199 362	-261 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-316 000	-315 440	-316 000
Förbättringar	-557 000	-563 791	-557 000
Markanläggning	-118 000	-89 933	-115 000
Markinventarier	-53 000	-52 583	-53 000
Inventarier	-6 000	-5 575	-6 000
	-1 050 000	-1 027 322	-1 047 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 176 500	-5 468 021	-5 691 500
RÖRELSERESULTAT	52 900	582 386	506 220
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	164	0
Låneräntor	-231 000	-272 241	-290 000
Övriga räntekostnader	0	-12	0
	-231 000	-272 089	-290 000
RESULTAT	-178 100	310 297	216 220

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