



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jungmannen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jungmannen

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 2021 och 2023.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-02 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

Jakob Björklund	Ordförande
Björn Erling Abelsson	Ledamot
Lars Olof Axelsson	Ledamot
Maria Karin Elisabeth Forsberg	Ledamot
Ida Maria Elisabet Vestman	Ledamot

Erik Olof Danielsson	Suppleant
Björn Johan Gustav Östlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Filip Fredén	Sammanställande
Erik Sidebo	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JUNGMANNEN 2	1949	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Gensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.

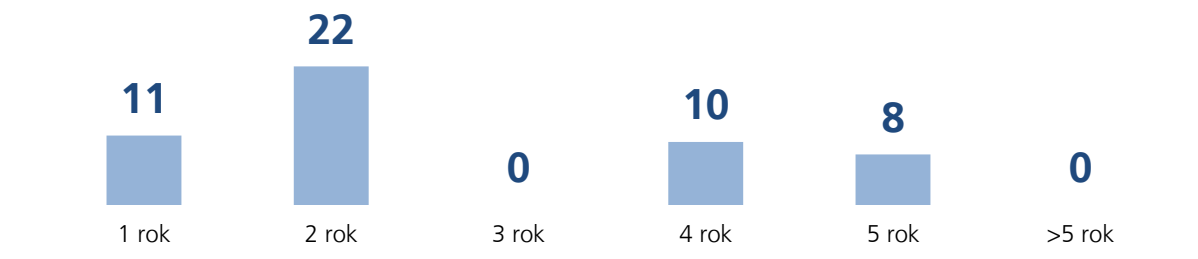
Värdeåret är 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 883 m², varav 3 571 m² utgör lägenhetsyta och 312 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	54 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2017	
Byte allmän el	2017 - 2018	
Nya dörrstängare	2015	Yter och källardörrar
Inpasseringsystem	2015	
Renovering balkonger	2014	Inkl högre räcken
Yttre trappa	2013	Byggt om trappan mellan husen
Kallvattenledning	2012	Dragit ny kallvattenledning mellan husblocken
Besiktning av stammar	2012	Inkl spolning
Bauer WaterJet	2012	Renar värmesystem via jonisering
Byte av torktumlare	2011	
Besiktning av VA anl	2011	
Fönsterbyte	2010	Extra ljudisolerande fönster mot gatan
Mangelrummet	2009	Ommålning, nya bänkar
Ny el-& digital utrustning i pannrum	2007	För effektivare distribution i fjärrvärmesystemet
Byte lägenhetsdörrar	2007	Secor säkerhetsdörrar + postboxar i entréerna.
Rörelse-& ljusstyrd belysning	2006	Trapphus, källare, cykelrum
Målning	2006	Bättring i trapphus, cykelrum, skyddsrum, garage.
Sotning	2006	Rensning av kanaler, monterat skydds nät för skorstenar
Byte garagedörrar	2005	17 garage, ommålning pågår
Klinkergolv	2005	Källargångar + tvättstuga
Ventilation, besiktning	2004	Nov; åtgärder våren 2005
Radonmätning	2004	Nov/dec/jan 05
Teleport/kodlås anläggning	2003	
Förbättrade bilplatsutrymmen	2003	
Renovering av balkonger	1994	Även 1989
Omläggning av tak	1992	
Byte entrédörrar	1992	
Ljudisolering fönster	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Analys av dränering	2021	Genomgång av dränering och dagvatten brunnar och rör.
Översyn av tak	2021	Genomgång av takpannor, avvattning, plåtdetaljer på alla tak.
Relining av avloppsstammar	2021 - 2022	Relining av horisontella stammar, arbetet kommer att etappindelas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	CASTOR AB
Kabel-TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

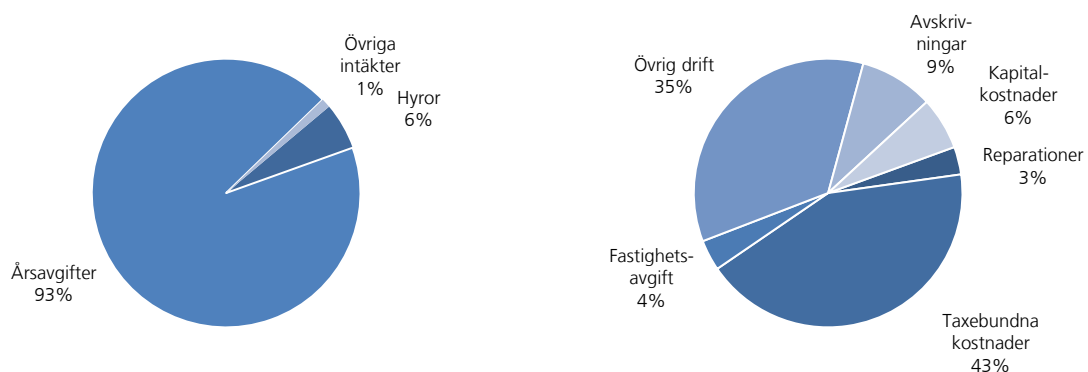
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 222 457	974 912
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 662 476	2 719 106
Finansiella intäkter	898	56 589
Minskning kortfristiga fordringar	0	162 941
Ökning av kortfristiga skulder	107 232	26 383
	2 770 607	2 965 019
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 787 185	2 490 770
Finansiella kostnader	133 330	124 487
Ökning av kortfristiga fordringar	15 731	0
Minskning av långfristiga skulder	102 216	102 216
	2 038 462	2 717 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 954 602	1 222 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	732 144	247 545

*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

Vårstädning av föreningens gräsytor, buskar och träd.

Ett antal björkar togs ned längsefter tivolvägen av en entreprenör.

En delvis ny styrelse valdes vid stämman i juni. Styrelsen hade ett första styrelsemöte 20200818, arbetet har under hösten fokuserat på flera saker en är att förbättra kommunikationen mellan medlemmar samt styrelsen och medlemarna via 2 st Facebook sidor en för Bostadsrättsföreningen Brf Jungmannen och en för Styrelsen i Brf Jungmannen. Vidare har styrelsearbetet även omfattat att lagra all styrelserelaterad dokumentation omkring föreningen till Microsofts Office.com med bl a en ny epostadress för föreningen, brfjungmannen@outlook.com. Syftet är att vi skall uppfylla kraven på god ordning på vår dokumentation och för att underlätta samt effektivisera administrationen.

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 momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	684	651	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	82	82	82	124
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 356	2 385	2 413	2 442
Elkostnad/m ² totalyta	30	48	46	40
Värmekostnad/m ² totalyta	147	167	171	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	42	44	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	32	34	34
Soliditet (%)	3	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	558	-8	91	-463
Nettoomsättning (tkr)	2 659	2 716	2 563	2 519

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 571 m² bostäder och 312 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	91 624	0	0	91 624
Upplåtelseavgifter	1 921 376	0	0	1 921 376
Fond för yttre underhåll	100 369	100 368	-250 938	250 939
S:a bundet eget kapital	2 113 369	100 368	-250 938	2 263 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 408 635	-100 368	226 800	-2 535 067
Årets resultat	558 284	558 284	24 138	-24 138
S:a ansamlad förlust	-1 850 352	457 916	250 938	-2 559 205
S:a eget kapital	263 017	558 284	0	-295 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	558 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 308 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 368
summa balanserat resultat	-1 850 352

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

13 063
-1 837 289

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	2 659 351	2 715 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 125	3 318
Summa rörelseintäkter		2 662 476	2 719 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 486 755	-2 102 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 368	-199 874
Personalkostnader	Not 6	-168 873	-172 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 576	-184 576
Summa rörelsekostnader		-1 971 572	-2 659 501
RÖRELSERESULTAT		690 904	59 605
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		898	56 589
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 330	-124 487
Summa finansiella poster		-132 432	-67 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		558 473	-8 293
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-189	-15 845
		-189	-15 845
ÅRETS RESULTAT		558 284	-24 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	7 189 999	7 371 975
Maskiner	Not 9	650	3 249
Summa materiella anläggningstillgångar		7 190 649	7 375 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 194 149	7 378 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 821	1 243
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 912 780	1 165 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	5 715	5 715
Summa kortfristiga fordringar		1 920 316	1 172 325
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 418
		0	1 418
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		97 906	96 604
Summa kassa och bank		97 906	96 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 018 222	1 270 346
SUMMA TILLGÅNGAR		9 212 371	8 649 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 013 000	2 013 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	100 369	250 939
Summa bundet eget kapital		2 113 369	2 263 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 408 635	-2 535 067
Årets resultat		558 284	-24 138
Summa fritt eget kapital		-1 850 352	-2 559 205
SUMMA EGET KAPITAL		263 017	-295 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 775 098	3 833 926
Summa långfristiga skulder		3 775 098	3 833 926
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 637 750	4 681 138
Leverantörsskulder		223 314	169 053
Skatteskulder		16 757	18 013
Övriga skulder		19 555	14 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	276 879	227 348
Summa kortfristiga skulder		5 174 255	5 110 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 212 371	8 649 071

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Skyddsrum	50 år	50 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Fönster	50 år	50 år
Porttelefon	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Balkonger/Terrasser	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 482 557	2 442 556
Hyror lokaler	25 459	25 459
Hyror parkering	50 157	53 197
Hyror garage	74 526	79 719
Elintäkter	0	97 105
Elintäkter moms	19 425	0
Avgift andrahandsuthyrning	395	11 920
Gästlägenhet	6 800	5 800
Öresutjämning	32	34
	2 659 351	2 715 789

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	3 125	3 318
		3 125	3 318
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 586	142 108
	Fastighetsskötsel beställning	12 029	31 987
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 920	0
	Snöröjning/sandning	60 384	123 993
	Garage/parkering	1 431	0
	Serviceavtal	20 834	20 478
	Förbrukningsmateriel	7 198	15 236
		273 382	333 802
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 061
	Lås	228	2 838
	VVS	19 025	2 673
	Värmeanläggning/undercentral	1 524	0
	Ventilation	0	10 507
	Elinstallationer	22 418	54 148
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 510	1 975
	Vattenskada	4 125	1 863
		68 830	78 065
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	350 482
	VVS	0	27 424
	Mark/gård/utemiljö	13 063	0
	Garage/parkering	0	25 500
		13 063	403 406
	Taxebundna kostnader		
	El	115 047	187 775
	Värme	569 777	649 964
	Vatten	160 964	161 907
	Sophämtning/renhållning	47 919	33 814
		893 707	1 033 460
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 827	104 623
	Kabel-TV	51 507	74 041
		160 334	178 664
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 439	74 787
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 486 755	2 102 184

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 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	250
	Tele- och datakommunikation	7 607	7 184
	Juridiska åtgärder	0	12 032
	Inkassering avgift/hyra	2 250	3 400
	Hysesförluster	0	300
	Revisionsarvode extern revisor	4 900	4 900
	Föreningskostnader	15 223	10 859
	Styrelseomkostnader	0	3 050
	Fritids- och trivselkostnader	0	250
	Förvaltningsarvode	63 848	62 862
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	4 846	3 324
	Konsultarvode	18 674	18 483
	Vidarefakturerade kostnader	0	66 700
	Tidningar facklitteratur	440	330
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		131 368	199 874
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	43 473
	Löner	83 726	87 881
	Sociala kostnader	41 147	41 513
		168 873	172 867
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	18 137	18 137
	Förbättringar	163 839	163 839
	Maskiner	2 599	2 599
		184 576	184 576

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 277 993	12 277 993
	Utgående anskaffningsvärde	12 277 993	12 277 993
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 906 018	-4 724 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 976	-181 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 087 994	-4 906 018
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 189 999	7 371 975
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 716	73 716
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 656 000	24 656 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		33 456 000	33 456 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 000 000	33 000 000
	Lokaler	456 000	456 000
		33 456 000	33 456 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 997	12 997
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 997	12 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 748	-7 148
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 599	-2 599
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 347	-9 747
	Redovisat restvärde vid årets slut	650	3 250
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	50 704	39 495
	Klientmedel hos SBC	1 856 696	1 125 854
	Inkasso	18	18
	Fordringar kreditfakturor	5 362	0
		1 912 780	1 165 367

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Serviceavtal	5 715	5 715
		5 715	5 715

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	LF Totalfonden Västernorrland	0	0	1 418
		0	0	1 418

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	250 939	150 571
	Reservering enligt stadgar	100 368	100 368
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-250 938	0
	Vid årets slut	100 369	250 939

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,700 %	582 000	588 000	2021-02-24
Handelsbanken	1,640 %	479 234	490 578	2023-03-01
Handelsbanken	1,360 %	1 338 750	1 353 750	2024-01-30
Handelsbanken	1,700 %	1 317 647	1 331 627	2021-03-04
Handelsbanken	1,300 %	432 500	442 500	2023-01-30
Handelsbanken	1,420 %	1 061 212	1 072 564	2024-04-30
Handelsbanken	1,700 %	745 300	753 252	2021-03-08
Handelsbanken	1,700 %	898 502	908 010	2021-01-05
Handelsbanken	1,700 %	1 040 625	1 051 725	2021-01-05
Handelsbanken	1,250 %	517 078	523 058	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		8 412 848	8 515 064	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 637 750	-4 681 138	
		3 775 098	3 833 926	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 901 768 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 838 000	8 838 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	6 354	5 526
Arvoden	22 171	0
Sociala avgifter	8 963	1 736
Ränta	17 768	14 298
Avgifter och hyror	215 498	205 788
VVS	6 125	0
	276 879	227 348

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större underhållsarbeten de närmsta åren är:


Relining av horisontella stammar i alla fastigheter, arbetet har påbörjat en planering samt klarställt en finansiering

Analys av dränering av fastigheterna.

Översyn av takens beklädnad samt plåtdetaljer samt awattning.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2021



Jakob Björklund
Ordförande



Björn Erling Abelsson
Ledamot

Maria Karin Elisabeth Forsberg
Genom Erik Danielsson

Maria Karin Elisabeth Forsberg
Ledamot

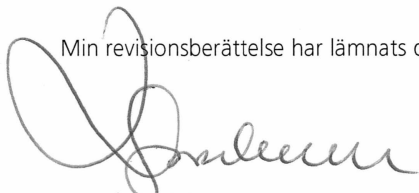


Lars Olof Axelsson
Ledamot



Ida Maria Elisabet Vestman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Jungmannen,
org.nr 789200-0758

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Jungmannen:s
finansiella ställning per 2020-12-31.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Sundsvall 2021-06-01



Lars Ljungström

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se