



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Förvaltaren



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 Förvaltaren

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 2019 och 2023.
- 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 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 1948-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 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

Lena Flodin	Ordförande
Eva Ingela Wirén Kankainen	Vice ordförande
Kerstin Anna Helena Höglund	Sekreterare
Siv Margareta Göthberg	Kassör
Elisabet Christina Marcusson	Fastighetsansvarig

Eva Lena Margareta Lindström	Suppleant
Eva Jeanette Marlene Sundqvist	Suppleant
Pierre Sture Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Siv Margareta Göthberg, Kerstin Anna Helena Höglund, Eva Lena Margareta Lindström, Elisabet Christina Marcusson, Eva Jeanette Marlene Sundqvist och Pierre Sture Söderberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Bokföringsgruppen HB

Valberedning

Lars-Olof Svensson
Anders Åslund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÖRVALTAREN 12	1949	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

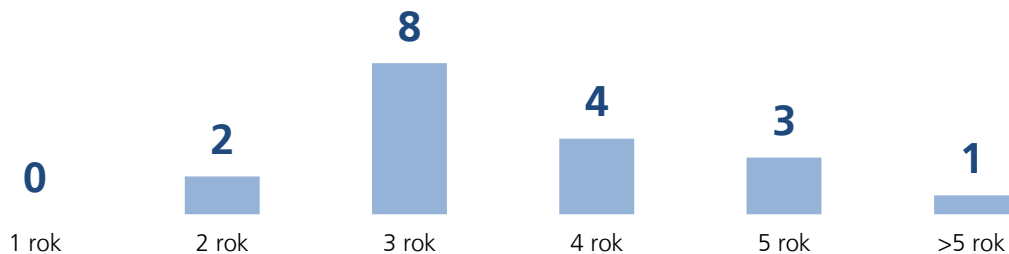
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 565 m², varav 1 565 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Hobbylokaler

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av rör och kulvert mellan husen efter läckage	2020	
Installation av Ytterbelysning	2018	Elevgränd
Målning av takfot och vindskivor	2018	vinkelgatan och Elevgränd
Värmesystem	2018	och framåt
Belysning över garageportar och källarentré	2017	Vinkelgatan Elevgränd
Plåtbeklädnad av skorstenarna	2014 - 2015	
Isolering av sopnedkast	2014	
Relining av samtliga köksstammar samt badrum	2013	I lägenhet 5 och 6
Relining av alla golvbrunnar samt avlopp	2013	Elevgränd och Vinkelgatan
Byte av avloppsrör samt vattenledning till kommunanslutning	2013	Se arkiverad film
Samlingslokal	2011	Renoverad källarlokal
Uteplats	2010	Elevgränd
Nytt staket	2010	Elevgränd
Byte av motorvärmare till uttag med tidur	2009	
Dörrbyte samtliga lägenheter	2007	Postbox,tidningshållare
Omläggning av tak	2005 - 2006	Tak samt fasadrenovering
Tak- och fasadrenovering	2005 - 2006	Avslutades i juli 2006
Fönsterbyte	2002 - 2003	
Rörstambyte	1995	
Omputsning av fasad	1989	Inkl. isolering av vind
Nya balkonger	1987	
Elstambyte	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2017	och framåt
Vattenledning - kök	2017	och framåt
Ventilation	2018	och framåt
Rengöring/spolning av avloppssystem	2021	bör utföras vart 3:e år
värmesystem nya termostater	2022	framflyttad från 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Förberett genom ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel gård	ML Bygg
Fastighetsskötsel	ML Bygg

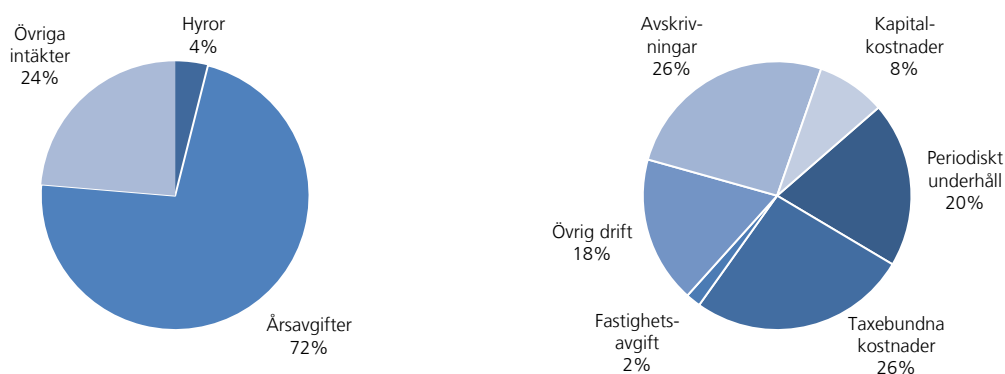
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 636 413	798 135
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 043 583	1 025 000
Finansiella intäkter	28	0
Minskning kortfristiga fordringar	936	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 775 089
	1 044 547	3 800 089
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	930 272	705 941
Finansiella kostnader	115 965	106 492
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 598
Minskning av långfristiga skulder	147 780	147 780
Minskning av kortfristiga skulder	2 483 652	0
	3 677 670	961 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 003 290	3 636 413
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 633 123	2 838 278

*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

8 styrelsemöten har hållits (2 extramöten med styrelsens ledamöter inför årsmötet).

Årsmötet 2020 ändrat från mars till juni på grund av pandemin.

Styrelsearvoden till ledamöter och suppleanter har utbetalats.

Underhållsplan (5-årsplan) har reviderats bland annat på grund av pandemin.

Ordningsregler upprättas att komplettera stadgarna från och med 2021.

Ny timer i torkrummet har installerats.

Nya ljusslingor till träden har införskaffats.

Läckage i som uppstod i värmesystemets varmvatten mellan husens kulvert har åtgärdats. Asfaltering kvarstår.

Avgiften för tvättstugan har överförs att ingå i grundhyran.

Vår- och höststädning utförd av medlemmarna. Hyrt en container till höststädningen.

Fortsatta kontakter med Ryds Glas angående problemen med balkongerna.

Handkassan upphör och ett kreditkort för inköp har införskaffats.

Nya medlemmar:

Pernilla Pettersson och Marcus Persson

Hans Sjödin har flyttat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	470	448	448
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 109	4 204	4 298	4 396
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	150	155	158	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	46	38	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	68	64	47
Soliditet (%)	4	7	8	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-366	53	-28	118
Nettoomsättning (tkr)	1 043	1 025	987	987

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 565 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	47 450	0	0	47 450
Fond för yttre underhåll	72 427	40 686	0	31 741
S:a bundet eget kapital	119 877	40 686	0	79 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	550 313	-40 686	52 731	538 268
Årets resultat	-366 228	-366 228	-52 731	52 731
S:a fritt eget kapital	184 085	-406 914	0	590 999
S:a eget kapital	303 962	-366 228	0	670 190

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-366 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	590 999
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 686
summa balanserat resultat	184 085

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

72 427
256 512

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	1 042 997	1 024 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	586	140
Summa rörelseintäkter		1 043 583	1 025 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-832 066	-617 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 912	-52 086
Personalkostnader	Not 6	-39 295	-35 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 601	-159 836
Summa rörelsekostnader		-1 293 874	-865 777
RÖRELSERESULTAT		-250 291	159 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 965	-106 492
Summa finansiella poster		-115 937	-106 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-366 228	52 731
ÅRETS RESULTAT		-366 228	52 731

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	6 192 583	3 834 815
Pågående byggnation	Not 9	0	2 716 870
Maskiner	Not 10	8 250	12 750
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 200 833	6 564 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 202 833	6 566 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	960 565	745 670
Summa kortfristiga fordringar		960 565	745 670
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		46 632	2 895 585
Summa kassa och bank		46 632	2 895 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 007 197	3 641 256
SUMMA TILLGÅNGAR		7 210 030	10 207 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 450	47 450
Fond för yttre underhåll	Not 14	72 427	31 741
Summa bundet eget kapital		119 877	79 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		550 313	538 268
Årets resultat		-366 228	52 731
Summa fritt eget kapital		184 085	590 999
SUMMA EGET KAPITAL		303 962	670 190
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 283 365	6 431 145
Summa långfristiga skulder		6 283 365	6 431 145
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	147 780	147 780
Leverantörsskulder		352 057	104 851
Övriga skulder		5 097	2 759 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	117 769	94 375
Summa kortfristiga skulder		622 703	3 106 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 210 030	10 207 691

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Maskiner/Inventarier	10 år	10 år
Balkonger	40 år	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	755 541	735 433
Hyror parkering	20 020	18 340
Hyror garage	21 007	21 542
Kabel-TV intäkter	16 200	16 200
Värmeintäkter	224 101	224 101
Tvättstuga	3 900	9 200
Gästlägenhet	2 213	0
Öresutjämning	15	44
	1 042 997	1 024 860

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	586	140
		586	140
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 978	67 355
	Fastighetsskötsel beställning	4 054	2 214
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 312	5 312
	Snöröjning/sandning	19 439	51 684
	Städning enligt beställning	0	24 375
	Gemensamma utrymmen	0	283
	Gård	280	193
	Förbrukningsmateriel	4 804	6 313
		100 867	157 729
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 565
	VVS	4 769	14 497
	Värmeanläggning/undercentral	0	536
	Elinstallationer	4 760	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	912	0
	Garage/parkering	0	4 250
		10 441	22 848
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	277 969	0
		277 969	0
	Taxebundna kostnader		
	El	37 518	35 535
	Värme	235 199	242 969
	Vatten	61 408	72 041
	Sophämtning/renhållning	24 286	14 257
	Grovsopor	9 881	0
		368 292	364 802
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 968	29 370
	Kabel-TV	18 807	18 407
		48 775	47 777
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	832 066	617 942

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	919
	Medlemsinformation	0	698
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 000
	Föreningskostnader	581	1 094
	Styrelseomkostnader	45	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 660	5 453
	Förvaltningsarvode	31 792	31 300
	Administration	5 438	4 242
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
		58 912	52 086
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 380	27 900
	Sociala kostnader	7 915	8 013
		39 295	35 913
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	45 576	45 576
	Förbättringar	313 526	109 760
	Maskiner	4 500	4 500
		363 601	159 836

Del av den ökade avskrivningskostnaden avser avskrivningen för räkenskapsåren 2018 samt 2019.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 701 294	6 701 294
	Nyanskaffningar	2 716 870	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 418 164	6 701 294
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 866 479	-2 711 143
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 101	-155 336
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 225 581	-2 866 479
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 192 583	3 834 815
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	3 762 000	3 762 000
		13 562 000	13 562 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 562 000	13 562 000
		13 562 000	13 562 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Balkonger	0	2 716 870
		0	2 716 870

Balkongerna aktiverades från och med 2018.

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 000	45 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 000	45 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 250	-27 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 500	-4 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 750	-32 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 250	12 750

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 555	60 555
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 555	60 555
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 555	-60 555
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 555	-60 555
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 448	2 448
	Skattefordran	1 459	2 395
	Klientmedel hos SBC	956 658	740 827
		960 565	745 670
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	31 741	83 014
	Reservering enligt stadgar	40 686	31 227
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-82 500
	Vid årets slut	72 427	31 741

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,450 %	2 685 825	2 750 325	2024-11-20
Nordea	2,000 %	3 745 320	3 828 600	2022-09-14
Summa skulder till kreditinstitut		6 431 145	6 578 925	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 780	-147 780	
		6 283 365	6 431 145	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 692 245 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 119 000	7 119 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	28 380	12 900
Sociala avgifter	8 917	4 053
Ränta	4 028	3 667
Avgifter och hyror	76 444	73 755
	117 769	94 375

Not 18 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 24 / 5 2021



Lena Flodin
Ordförande



Eva Ingela Wirén Kankainen
Vice ordförande



Kerstin Anna Helena Höglund
Sekreterare



Siv Margareta Göthberg
Kassör



Elisabet Christina Marcusson
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021
Bokföringsgruppen HB



Lars Ljungström
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Förvaltaren,
org.nr 789200-1459

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

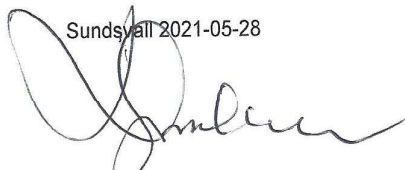
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat 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 förlust
och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2021-05-28



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	760 000	755 541	749 000
Hyror parkering	18 000	20 020	16 000
Hyror garage	17 000	21 007	21 000
Kabel-TV intäkter	16 000	16 200	16 000
Värmeintäkter	232 000	224 101	228 000
Tvättstuga	9 000	3 900	9 000
Gästlägenhet	0	2 213	0
Öresutjämnning	0	15	0
Övriga intäkter	0	586	0
	1 052 000	1 043 583	1 039 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-71 000	-68 978	-69 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-4 054	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-3 312	-9 000
Snöröjning/sandning	-33 000	-19 439	-32 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	0
Sotning	0	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	0	-14 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-1 000	-280	-2 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 804	-4 000
	-129 000	-100 867	-136 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-21 000
Vind	-15 000	0	0
VVS	0	-4 769	0
Elinstallationer	0	-4 760	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-912	0
	-42 000	-10 441	-21 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-29 000	-277 969	0
VVS	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	0
	-54 000	-277 969	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-37 000	-37 518	-34 000
Värme	-253 000	-235 199	-258 000
Vatten	-73 000	-61 408	-61 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-24 286	-13 000
Grovsopor	0	-9 881	0
	-378 000	-368 292	-366 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 968	-27 000
Kabel-TV	-20 000	-18 807	-19 000
	-51 000	-48 775	-46 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 722	-24 802
	-25 000	-25 722	-24 802

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	0
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-10 313	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 000	-5 000
Föreningskostnader	-2 000	-581	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-45	0
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-1 660	-1 000
Förvaltningsarvode	-33 000	-31 792	-32 000
Administration	-4 000	-5 438	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	-5 000
	-57 000	-58 912	-53 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-31 380	-30 000
Övriga arvoden	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 915	-10 000
	-40 000	-39 295	-45 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-45 576	-46 000
Förbättringar	-178 000	-313 526	-156 000
Maskiner	-5 000	-4 500	-5 000
	-229 000	-363 601	-207 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 005 000	-1 293 874	-998 802
RÖRELSERESULTAT	47 000	-250 291	40 198
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-99 000	-115 858	-99 000
Övriga räntekostnader	0	-107	0
	-99 000	-115 937	-99 000
RESULTAT	-52 000	-366 228	-58 802

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