



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Läxan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Läxan

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 2017 och 2025.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-21 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

Pirjo Riitta Kriikkula	Ordförande
Sture Albert Höglund	Vice ordförande
Carl Hugo Kinner Labraaten	Ledamot
Conny Andreas Zetterkvist	Ledamot

Magnus Lennart Lindqvist	Suppleant
--------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sture Albert Höglund, Magnus Lennart Lindqvist och Conny Andreas Zetterkvist.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Antonsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Sofia Persson	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Läxan 8	1951	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 1948 och består av 5 flerbostadshus.

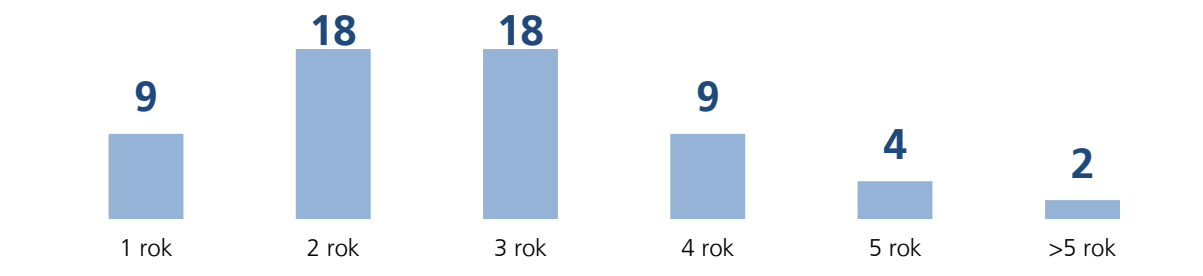
Värdeåret är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 582 m², varav 4 109 m² utgör lägenhetsyta och 473 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

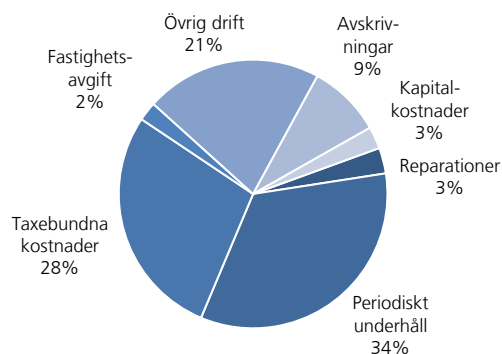
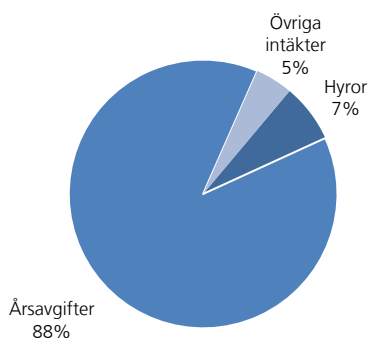
Utfört underhåll	År
Relining av 3 st hus	2020
Byte torktumlare	2017
Byte av tak	2016
Byte tvättstugefläktar	2016
Byte avloppsledning	2015
Byte radiatorventiler	2009
Byte värmeväxlare	2009
Byte lägenhetsdörrar	2008
Dräneringsarbete	2006
ordningställande av utemiljö	2006
Målning trapphus	2005
Fönsterbyte	2002
Planerat underhåll	År
Byte och inglasning balkonger	2021

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 980 747	5 095 840
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 188 833	3 291 893
Finansiella intäkter	28 588	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 374
Medlemsinsatser	850 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	54 151	67 688
	4 121 572	3 361 955
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 529 292	2 181 632
Finansiella kostnader	107 021	123 729
Ökning av materiella anläggningstillgångar	58 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	19 666	0
Minskning av långfristiga skulder	167 792	171 686
	3 881 895	2 477 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 220 424	5 980 747
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	239 676	884 907

*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

Relining av 3 st hus.

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: 60 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	679	658	640
Hyror/m ² hyresrättsyta	254	424	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 894	1 935	1 806	1 874
Elkostnad/m ² totalyta	36	55	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	133	141	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	64	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	27	-	-
Soliditet (%)	19	18	13	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-784	622	344	426
Nettoomsättning (tkr)	3 182	3 280	3 161	3 048

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 109 m² bostäder och 473 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	119 245	1 133	0	118 112
Reservfond	24 342	0	0	24 342
Upplåtelseavgifter	848 867	848 867	0	0
Fond för yttre underhåll	1 873 888	400 000	0	1 473 888
S:a bundet eget kapital	2 866 342	1 250 000	0	1 616 342
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-68 344	-400 000	621 681	-290 025
Årets resultat	-783 742	-783 742	-621 681	621 681
S:a ansamlad förlust	-852 086	-1 183 742	0	331 656
S:a eget kapital	2 014 256	66 258	0	1 947 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-783 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	331 656
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-852 086

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

1 349 063
496 977

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	3 182 380	3 279 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 453	12 157
Summa rörelseintäkter		3 188 833	3 291 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 323 810	-2 032 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 271	-119 259
Personalkostnader	Not 6	-25 211	-30 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 850	-364 850
Summa rörelsekostnader		-3 894 142	-2 546 483
RÖRELSERESULTAT		-705 309	745 410
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 588	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 021	-123 729
Summa finansiella poster		-78 433	-123 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-783 742	621 681
ÅRETS RESULTAT		-783 742	621 681

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	4 142 790	4 507 641
Pågående byggnation	Not 9	58 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 200 915	4 507 641
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 200 915	4 507 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 415 902	1 198 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	152 752	134 930
Summa kortfristiga fordringar		1 568 661	1 333 840
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 806 359	4 781 838
Summa kassa och bank		4 806 359	4 781 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 375 020	6 115 677
SUMMA TILLGÅNGAR		10 575 935	10 623 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		968 112	118 112
Reservfond		24 342	24 342
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 873 888	1 473 888
Summa bundet eget kapital		2 866 342	1 616 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 344	-290 025
Årets resultat		-783 742	621 681
Summa fritt eget kapital		-852 086	331 656
SUMMA EGET KAPITAL		2 014 256	1 947 998
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 740 816	6 274 625
Summa långfristiga skulder		5 740 816	6 274 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 043 100	1 677 083
Leverantörsskulder		267 568	161 396
Skatteskulder		6 410	3 290
Övriga skulder		118 773	161 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	385 012	397 560
Summa kortfristiga skulder		2 820 863	2 400 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 575 935	10 623 318

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).

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	40 år	40 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 820 078	2 788 202
Hyror bostäder	9 668	153 338
Hyror lokaler	110 292	47 292
Hyror parkering	73 800	73 650
Hyror garage	29 760	29 760
Hyror förråd	1 576	1 576
Bredbandsintäkter	73 260	71 181
Elintäkter	12 842	114 784
Elintäkter moms	51 134	0
Öresutjämning	-29	-48
	3 182 380	3 279 736

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	6 000
Övriga intäkter	6 453	6 157
	6 453	12 157

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 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	175 531	171 250
	Fastighetsskötsel beställning	15 217	5 148
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 538	16 289
	Snöröjning/sandning	84 522	60 826
	Städning entreprenad	102 249	99 750
	Städning enligt beställning	0	4 362
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 925
	Myndighetstillsyn	19 875	0
	Sophantering	4 156	4 444
	Gård	5 169	0
	Förbrukningsmateriel	3 304	4 652
	Brandskydd	7 087	0
		439 648	408 646
	Reparationer		
	Lokaler	4 679	0
	Tvättstuga	37 835	22 441
	Sophantering/återvinning	0	5 228
	Entré/trapphus	12 925	0
	Lås	6 423	0
	VVS	11 865	2 138
	Elinstallationer	20 520	0
	Fasad	3 494	1 629
	Fönster	0	2 625
	Mark/gård/utemiljö	3 401	15 750
	Skador/klotter/skadegörelse	20 578	0
		121 720	49 811
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	45 958	0
	Källare	60 600	0
	VVS	1 193 750	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	27 856	0
	Mark/gård/utemiljö	20 899	0
		1 349 063	0
	Taxebundna kostnader		
	El	165 155	249 979
	Värme	609 524	647 503
	Vatten	236 942	295 466
	Sophämtning/renhållning	107 513	91 652
	Grovsopor	0	7 643
		1 119 134	1 292 243
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 281	65 449
	Kabel-TV	37 762	35 864
	Bredband	91 332	90 600
		201 375	191 913
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 870	89 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 323 810	2 032 363

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
	Kreditupplysning	2 757	3 051
	Medlemsinformation	463	0
	Tele- och datakommunikation	269	723
	Juridiska åtgärder	12 031	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 500
	Föreningskostnader	1 438	18 458
	Fritids- och trivselkostnader	1 170	0
	Förvaltningsarvode	73 400	72 262
	Administration	4 818	3 727
	Konsultarvode	68 800	6 838
		180 271	119 259
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 750	23 250
	Sociala kostnader	5 461	6 760
		25 211	30 010
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	347 050	347 050
	Förbättringar	17 800	17 800
		364 850	364 850

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 659 452	14 659 452
	Utgående anskaffningsvärde	14 659 452	14 659 452
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 151 811	-9 786 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 850	-364 850
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 516 662	-10 151 811
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 142 790	4 507 641
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 948	45 948
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
	Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
		36 913 000	36 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 200 000	36 200 000
	Lokaler	713 000	713 000
		36 913 000	36 913 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	58 125	0
		58 125	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	125	0
	Momsavräkning	1 712	0
	Klientmedel hos SBC	1 414 065	1 198 910
		1 415 902	1 198 910
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	39 069	33 212
	Kabel-TV	9 566	9 440
	Upplupna ränteintäkter	10 354	0
	Bredband	22 833	22 833
	Fastighetskötsel	44 821	25 562
	Städning	26 109	43 883
		152 752	134 930

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 473 888	1 073 888
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 873 888	1 473 888

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	1 106 484	1 133 636	2023-09-01
	Handelsbanken	1,630 %	427 500	432 500	2021-06-01
	Handelsbanken	1,690 %	1 035 000	1 058 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,360 %	648 648	664 276	2025-04-30
	Handelsbanken	1,260 %	1 052 250	1 075 250	2021-06-30
	Handelsbanken	1,440 %	1 155 245	1 167 633	2022-01-30
	Handelsbanken	0,800 %	431 441	436 589	2023-09-30
	Handelsbanken	2,720 %	834 020	878 900	2026-03-01
	Handelsbanken	1,900 %	429 202	434 054	2021-03-09
	Handelsbanken	0,850 %	664 126	670 870	2022-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 783 916	7 951 708	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 043 100	-1 677 083	
			5 740 816	6 274 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 887 332 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 667 000	8 667 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	26 386	22 750
	Värme	75 689	80 930
	Sophämtning	0	5 175
	Extern revisor	12 125	12 125
	Arvoden	19 750	0
	Sociala avgifter	5 461	0
	Ränta	0	10 966
	Avgifter och hyror	240 267	255 745
	Snöröjning	5 334	9 869
		385 012	397 560

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering och inglasning av balkonger-

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 21 / 4 2021


Pirjo Riitta Kriikkula
Ordförande


Sture Albert Höglund
Vice ordförande


Carl Hugo Kinner Labraaten
Ledamot


Conny Andreas Zetterkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021


Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Låxan, org. nr 789200-1533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Låxan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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. Risken 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 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 Riksbyggens Brf Låxan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall den 17 maj 2021

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 829 000	2 820 078	2 792 000
Hyror bostäder	0	9 668	162 000
Hyror lokaler	125 000	110 292	47 000
Hyror parkering	71 000	73 800	74 000
Hyror garage	29 000	29 760	29 000
Hyror förråd	1 000	1 576	1 500
Bredbandsintäkter	73 000	73 260	71 000
Elintäkter	0	12 842	0
Elintäkter moms	0	51 134	0
Öresutjämning	0	-29	0
Övriga intäkter	0	6 453	0
	3 128 000	3 188 833	3 176 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-179 000	-175 531	-171 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-15 217	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	-22 538	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-84 522	-100 000
Städning entreprenad	-104 000	-102 249	-99 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-3 000
Sotning	0	0	-8 000
Myndighetstillsyn	0	-19 875	0
Sopphantering	-3 000	-4 156	0
Gård	0	-5 169	0
Serviceavtal	0	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 304	-7 000
Brandskydd	0	-7 087	0
	-412 000	-439 648	-392 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-113 000	0	-50 000
Lokaler	0	-4 679	0
Tvättstuga	0	-37 835	0
Entré/trapphus	0	-12 925	0
Lås	0	-6 423	0
VVS	0	-11 865	0
Elinstallationer	0	-20 520	0
Fasad	0	-3 494	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 401	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-20 578	0
	-113 000	-121 720	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 250 000
Lokaler	0	-45 958	0
Källare	0	-60 600	0
VVS	0	-1 193 750	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-27 856	0
Mark/gård/utemiljö	0	-20 899	0
	0	-1 349 063	-1 250 000

Taxebundna kostnader			
El	-261 000	-165 155	-280 000
Värme	-674 000	-609 524	-500 000
Vatten	-296 000	-236 942	-245 000
Sophämtning/renhållning	-96 000	-107 513	-83 000
Grovsopor	-8 000	0	-6 000
	-1 335 000	-1 119 134	-1 114 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-72 281	-80 000
Kabel-TV	-38 000	-37 762	-74 000
Bredband	-95 000	-91 332	-54 000
	-202 000	-201 375	-208 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 000	-92 870	-89 804
	-90 000	-92 870	-89 804
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 757	-7 000
Medlemsinformation	0	-463	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-269	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-12 031	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 875	-13 000
Föreningskostnader	-19 000	-1 438	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 170	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-73 400	-160 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-12 500
Administration	-8 000	-4 818	-7 000
Konsultarvode	0	-68 800	0
	-122 000	-180 271	-202 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-12 000	-19 750	-11 250
SPP/Tjänstepension	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-5 461	-3 072
FORA	-1 000	0	-200
	-17 000	-25 211	-15 522
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-348 000	-347 050	-355 440
Förbättringar	0	-4 450	-17 800
	-348 000	-351 500	-373 240
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 639 000	-3 880 792	-3 695 066
RÖRELSERESULTAT	489 000	-691 959	-518 566
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	28 588	0
Låneräntor	-123 000	-106 822	-122 965
Räntekostnader skattekonto	0	-153	0
Övriga räntekostnader	0	-46	0
	-123 000	-78 433	-122 965
RESULTAT	366 000	-770 392	-641 531

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