



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västertorg



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 Västertorg

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Marianne Nyberg	Ordförande
Karin Eriksson	Ledamot
Peter Lind	Ledamot
Stentäpp Maj-Lis Persson	Ledamot
Tatjana Trivic	Ledamot
Martin Anstey	Suppleant
Gunilla Ferm	Suppleant
Lovisa Håkansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Anstey, Karin Eriksson och Marianne Nyberg.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Åke Olofsson	Ordinarie Extern
Tord Jansson	Ordinarie Extern
Bernth Johansson	Suppleant Extern

Valberedning

Torbjörn Berglund	Sammanställande
Karin Bölje Svärd	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ERIKSBERG 14:3	1960	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

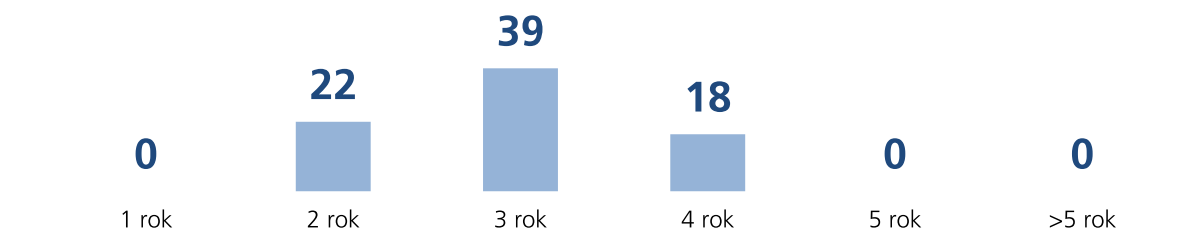
Fastigheten bebyggdes 1959-1961 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 612 m², varav 6 122 m² utgör lägenhetsyta och 4 490 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter och 17 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Matbutiker, 2 st	2 398 m ²	Bostadsrätt
Apotek	221 m ²	Bostadsrätt
Pizzeria	64 m ²	Bostadsrätt
Restaurang	255 m ²	Bostadsrätt
Tandläkarmottagning	497 m ²	Bostadsrätt
Spelbutik	40 m ²	Bostadsrätt
Friskvård	85 m ²	Bostadsrätt
Hårsalong	67 m ²	Bostadsrätt
Kontor, 3 st	554 m ²	Bostadsrätt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	ca 110 kvm finns i källarplan i B-huset

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av laddstolpar elbilar	2020	6 laddstolpar
Byte av ballofixer i kök bostäder	2020	
Byte av tvättmaskiner	2020	4 tvättmaskiner
OVK-besiktning	2020	Lokaler och bostäder
Rengöring av balkongräcken	2020	C-husets 3:or
Byte kablage bredband	2019	Bostäder A- och C-husen
Byte armaturer till LED	2019	Trappuppgångar A- och C-husen. Portbelysning C-huset. Ytterbelysning B-huset. Cykelrum och källargång A-huset.
Byte avloppsrör etapp 2	2019	Avslutades
Omläggning gångväg	2019	Bakom Coop
Renovering	2019	Målning väggar och golv i källargångar och cykelrum, A-huset
Radonmätning bostäder	2019 - 2020	Låga värden uppmättes
Byte lampor till LED	2019	Lyktstolpar
Tätning ytskikt	2019	Lokaler under mark mot torget
Ombyggnation elcentraler	2018	A- och C-husen
Besiktning Anticimex	2018	Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
Byte avloppsrör	2018	Från C-huset till kommunens stam
Byte avloppsrör etapp 2	2018 - 2019	Fortsättning lokaler B- och A-husen och byte fettavskiljare
OVK-besiktning	2017	Lokaler
Omläggning tak	2017	A- B- och C-husen
Installation av solceller	2017 - 2018	B- och C-husen

Byte avloppsrör etapp 1	2016	Vissa lokaler hus B
Besiktning Anticimex	2015	Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
Värmekablar takrännor	2014	B-hus och baksida A-hus
Omläggning matta	2014	Låga taket hus A och del av hus B
OVK-besiktning	2013	Bostäder
Sanering och byte nät i skafferiventiler	2013	Bostäder hus C
Spolning avloppsrör	2013	Bostäder och källare hus C och de flesta lokaler hus B
Besiktning Anticimex	2012	Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
Inoljning av träpartier	2011	Portar och runt skyltfönster, Västertorg. Portar Stigbergsvägen 3-11
Byte fönster	2011 - 2012	Bostäder hus C inkl trapphus. Resterande fönster bostäder hus A inkl trapphus och en lokal hus A (gavel)
lordningställande av föreningslokalen	2011	Inredning och utrustning
Renovering lastkajer	2009	Baksida B-hus
Målning plåttak	2009	A- och B-hus
Energibesiktning	2009	Låg energiförbrukning jämfört med motsvarande hus
Renovering föreningslokalen	2009 - 2010	Styrelserum och övernattningsdel
Renovering balkongplattor	2009	18 st i A-huset
Målning järnsmede	2009	Samtliga trappstaket. Räcken på 2 balkonger i A-huset
Upprustning utemiljön	2007	Lekplats och rabatter
Byte reglercentral	2007	Avser värme och varmvatten
Uppdatering Kabel-TV-nätet	2007	Kabel-TV, telefoni, bredband
Målning källarfönster och fönstergaller	2006	
Renovering och målning av fasader	2006	Baksida hus A och B
Renovering hussocklar	2004	
Renovering garageportar	2004	
Byte fönster	2004	Bostäder (f d pivåfönster) A-hus och i en lokal B-hus (baksida Konsum)
Radonmätning	2003	Låga mätvärden, långt under de tillåtna uppmättes
Bredbandsinstallation	2003	Eget fastighetsnät
Utebelysning	2003 - 2004	Uppsättning lyktstolpar
Byte av utrustning i tvättstugorna	2002 - 2003	
Sanering PCB	2001	Fog mellan glasplattor på vägg (Konsum)
Elstambyte	1999	
Ventilationsbyte lokaler	1995	Aggregat och kanaler
Byte till säkerhetsdörrar	1994	Bostäder och lokaler (dörrar utan automatik)
Rörstambyte	1994	Avloppsrör i lokalerna ej utbytta
Byte fönster	1990	Stora fönsterpartierna i A-huset
Renovering balkonger	1990	Balkongplattor och byte balkongräcken hus C
Omputsning fasader	1990	

Planerat underhåll	År
Tätning av lokaler under marknivå	2021
Renovering av trapphus och källarutrymmen	2022
Byte garageportar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel	Sommarro Fastighetstjänst AB
Lokalvård	Luthagens Städ- och Fönsterputs AB
Service Tvättstugor	Upplands Tvätt- och Kylservice AB
Internetleverantör	Bahnhof
Service Hiss	Otis AB
Service solceller	Solkompaniet
Service för brandskydd	BUKAB
Service avläsning elmätare	Infometric
Kabel-TV	ComHem
El-avtal	Upplands Energi

Övrig information

- Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Organisationen ger styrelsen rådgivning i juridiska ärenden.

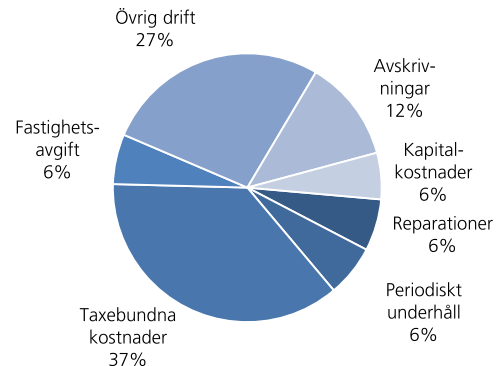
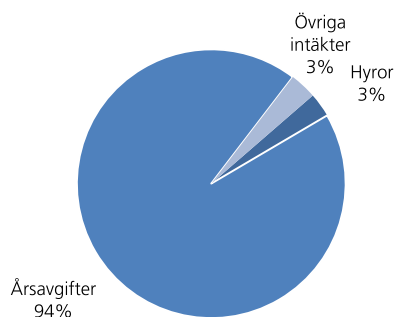
Föreningens ekonomi

- Ett lån på ca. 1,3 miljoner kr inlöstes 2020-04-30
- Ett lån på ca. 2,4 miljoner kr omsattes 2020-12-01 på 5 år med en räntesats på 0,9 %
- Alla lån amorteras med 2 % per år
- Från och med 2018-02-09 måste, enligt ett domslut i högsta förvaltningsdomstolen, moms betalas på den el som föreningen säljer till medlemmar
- Vattenavgiften har ökat betydligt

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 067 071	2 103 650
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 732 036	6 709 571
Finansiella intäkter	58	370
Minskning kortfristiga fordringar	26 343	290 508
Ökning av långfristiga skulder	0	3 085 552
Ökning av kortfristiga skulder	67 455	218 331
	6 825 892	10 304 332
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 062 453	9 062 240
Finansiella kostnader	275 025	278 671
Ökning av materiella anläggningstillgångar	116 275	0
Minskning av långfristiga skulder	1 692 929	0
	6 146 682	9 340 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 746 282	3 067 071
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	679 210	963 421

*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

- Installation av laddstolpar för elbilar (6 stycken)
- Byte av tvättmaskiner (4 stycken)
- Byte av ballofixer i kök i bostäderna
- Kartläggning av avstängningsventiler för vatten och värme
- Radonmätning (låga värden uppmättes)
- OVK-besiktning
- Större trädgårdsarbeten
- Energideklartion är beställd
- Medlemsträff 2020-10-07

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. Föreningen använder sig av IMD för el. 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 båda 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: 79 st

Medlemslokaler: 17 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med 100 kr per påbörjad månad

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	596	575	547
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 890	2 052	1 757	1 599
Elkostnad/m ² totalyta	24	38	33	21
Värmekostnad/m ² totalyta	110	117	108	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	24	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	26	23	20
Soliditet (%)	27	21	32	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 791	-3 234	-3 519	-5 776
Nettoomsättning (tkr)	6 731	6 708	6 289	5 905

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 122 m² bostäder och 4 490 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	1 230 000	0	0	1 230 000
Uppskrivningsfond	8 753 449	-203 180	0	8 956 629
Upplåtelseavgifter	298 842	0	0	298 842
Fond för yttre underhåll	369 600	369 600	-667 200	667 200
S:a bundet eget kapital	10 651 891	166 420	-667 200	11 152 671
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 353 555	-369 600	-2 364 025	-1 619 930
Årets resultat	1 791 181	1 791 181	3 234 405	-3 234 405
S:a ansamlad förlust	-2 562 374	1 421 581	870 380	-4 854 335
S:a eget kapital	8 089 517	1 588 001	203 180	6 298 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 791 181
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 983 955
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-369 600
summa balanserat resultat	-2 562 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 562 374
----------------------------------	-------------------

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	6 731 196	6 708 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	1 080
Summa rörelseintäkter		6 732 036	6 709 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 709 824	-8 719 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 523	-133 153
Personalkostnader	Not 6	-213 106	-209 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-603 435	-603 435
Summa rörelsekostnader		-4 665 888	-9 665 676
RÖRELSERESULTAT		2 066 147	-2 956 105
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 025	-278 671
Summa finansiella poster		-274 967	-278 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 791 181	-3 234 405
ÅRETS RESULTAT		1 791 181	-3 234 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	25 741 578	26 345 014
Pågående byggnation	Not 9	116 275	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 857 853	26 345 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 861 353	26 348 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		240	1 176
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 759 116	3 104 112
Summa kortfristiga fordringar		3 759 356	3 105 288
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 800	6 000
Summa kassa och bank		4 800	6 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 764 156	3 111 288
SUMMA TILLGÅNGAR		29 625 509	29 459 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 528 842	1 528 842
Uppskrivningsfond		8 753 449	8 956 629
Fond för yttre underhåll	Not 13	369 600	667 200
Summa bundet eget kapital		10 651 891	11 152 671
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 353 555	-1 619 930
Årets resultat		1 791 181	-3 234 405
Summa fritt eget kapital		-2 562 374	-4 854 335
SUMMA EGET KAPITAL		8 089 517	6 298 337
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 974 305	17 425 919
Summa långfristiga skulder		13 974 305	17 425 919
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 799 191	4 040 506
Leverantörsskulder		378 623	505 826
Skatteskulder		12 151	8 095
Övriga skulder		104 892	3 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 266 830	1 177 919
Summa kortfristiga skulder		7 561 687	5 735 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 625 509	29 459 802

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	46 år	46 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Elanläggning	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 044 772	3 002 624
Årsavgifter - lokaler	217 020	291 552
Årsavgifter - lokaler moms	3 055 478	2 941 988
Hyror parkering	112 771	97 920
Hyror garage	82 818	72 250
Hyror förråd	1 057	5 382
Elintäkter	43 275	230 963
Elintäkter moms	160 622	60 052
Elintäkter laddstolpe	7 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 300	0
Gästlägenhet	4 400	5 600
Öresutjämning	182	160
	6 731 196	6 708 491

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	840	1 080
		840	1 080
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	305 415	277 432
	Fastighetsskötsel beställning	1 442	6 747
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 953	0
	Snöröjning/sandning	4 941	10 278
	Städning entreprenad	78 850	72 286
	OVK Obl. Ventilationskontroll	68 893	0
	Hissbesiktning	1 012	959
	Myndighetstillsyn	19 264	0
	Gård	56 409	51 308
	Serviceavtal	41 870	43 144
	Förbrukningsmateriel	23 493	14 865
	Brandskydd	4 789	2 960
		616 332	479 979
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 028	17 958
	Källare	8 763	19 777
	Entré/trapphus	0	1 805
	Lås	565	2 772
	VVS	27 592	31 718
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 274
	Ventilation	6 793	5 925
	Elinstallationer	3 659	1 014
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	29 069	2 395
	Tak	0	4 657
	Fasad	1 138	0
	Fönster	3 273	0
	Balkonger/altaner	67 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 128
	Skador/klotter/skadegörelse	17 011	1 829
	Vattenskada	99 289	257 007
	Övrigt	37 318	9
		312 997	356 269
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 837	0
	Lokaler	0	4 568 758
	Tvättstuga	206 532	0
	Lås	5 091	0
	VVS	85 203	0
	Elinstallationer	0	309 599
	Bredband	0	167 010
	Tak	0	49 958
	Mark/gård/utemiljö	6 275	145 286
		306 938	5 240 611

Taxebundna kostnader		
El	256 212	406 531
Värme	1 168 953	1 236 982
Vatten	267 906	242 501
Sophämtning/renhållning	82 182	77 252
Grovsopor	28 511	23 387
	1 803 764	1 986 652
Övriga driftkostnader		
Försäkring	164 756	156 757
Markhyra/vägavgift/avgäld	22 901	22 838
Kabel-TV	97 168	95 294
Bredband	83 505	83 725
	368 330	358 614
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	301 462	297 406
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 709 824	8 719 531

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	2 143	4 276
	Tele- och datakommunikation	9 975	9 537
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	3 080	1 373
	Fritids- och trivselkostnader	273	353
	Förvaltningsarvode	101 998	100 767
	Administration	3 947	3 670
	Konsultarvode	8 416	5 038
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 290
		139 523	133 153
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	186 000	184 000
	Sociala kostnader	27 106	25 556
		213 106	209 556
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	236 360	236 360
	Förbättringar	367 075	367 075
		603 435	603 435

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 703 393	40 703 393
	Utgående anskaffningsvärde	40 703 393	40 703 393
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 358 380	-13 754 944
	Årets avskrivningar enligt plan	-603 435	-603 435
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 961 815	-14 358 380
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 741 578	26 345 014
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 632 000	4 632 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 200 000	56 200 000
		123 200 000	123 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 200 000	104 200 000
	Lokaler	19 000 000	19 000 000
		123 200 000	123 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Laddstolpar	116 275	0
		116 275	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 025	50 025
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 025	50 025
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 025	-50 025
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 025	-50 025
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		14 501	15 145
Momsavräkning		0	24 763
Klientmedel hos SBC		3 741 482	3 061 071
Fordringar		3 133	3 133
		3 759 116	3 104 112

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		667 200	297 600
Reservering enligt stadgar		369 600	369 600
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-667 200	0
Vid årets slut		369 600	667 200

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	1 833 000	1 872 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,270 %	1 833 000	1 872 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,230 %	2 244 000	2 292 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,440 %	1 930 000	1 970 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,250 %	1 462 500	1 492 500	2027-09-01
Handelsbanken	1,300 %	1 248 846	1 274 594	2024-06-01
Handelsbanken	1,250 %	1 395 000	1 425 000	2022-06-30
Handelsbanken	1,460 %	1 920 000	1 960 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,460 %	1 387 890	1 419 389	2023-09-30
Handelsbanken	0,900 %	2 350 000	2 400 000	2025-12-01
Handelsbanken	1,460 %	762 786	778 846	2023-04-30
Handelsbanken	1,200 %	1 406 474	1 436 086	2021-04-30
Handelsbanken	0,000 %	0	1 274 010	2020-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		19 773 496	21 466 425	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 799 191	-4 040 506	
		13 974 305	17 425 919	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 886 016 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	14 000	14 000
	Arvoden	170 000	170 000
	Sociala avgifter	35 700	35 700
	Ränta	28 512	30 448
	Avgifter och hyror	995 717	927 771
	Upplupna kostnader	22 901	0
		1 266 830	1 177 919

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Anbudsunderlag för tätning av lokaler under marknivå har tagits fram och skickats ut
- Fortsatt trädgårdsarbete
- Byte av tvättmaskiner (2 stycken)

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 2 / 5 2021

Marianne Nyberg

Marianne Nyberg
Ordförande

Karin Eriksson

Karin Eriksson
Ledamot

Peter Lind

Peter Lind
Ledamot

Stentäpp Maj-Lis Persson

Stentäpp Maj-Lis Persson
Ledamot

Tatjana Trivic

Tatjana Trivic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021

Tord Jansson

Tord Jansson
Extern revisor

Lars Åke Olofsson

Lars Åke Olofsson
Extern revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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