

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Härjedalen



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Härjedalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

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 1981-05-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1982-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Dag Sven Arvid Forsselius | Ordförande |
| Lars Torsten Lindgren | Sekreterare |
| Anders Gilbert Hedenström | Kassör |
| Tomas Gustaf Samuel Birnik | Ledamot |
| Gösta Lars Wilhelm Lagercrantz | Ledamot |
| Ann-Kristin Rosander Forsselius | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|--------------------------|------------------|---------|
| Anna Landerholm Granberg | Ordinarie Extern | KPMG AB |
|--------------------------|------------------|---------|

Valberedning

| | |
|---------------------|-----------------|
| Göran Samuelsson | |
| Sylvia Kjell | |
| Anita Olsson | Sammanställande |
| Margaretha Wikander | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Härjedalen 15 | 1981 | Lidingö |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

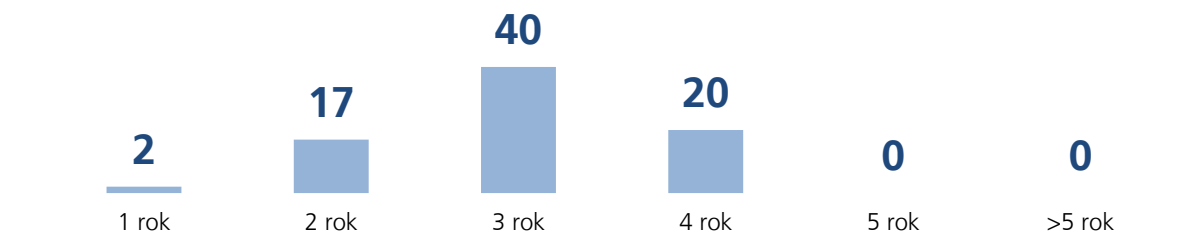
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 484 m², varav 6 455 m² utgör lägenhetsyta och 1 029 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Kontor i övre källarplanet | 40 m ² | Fr. o. m. 2017-02-01 tills vidare |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-----------------------|--------------------------|
| Bastu | Inryms i villa på gården |
| Gemensamhetslokal | Inryms i villa på gården |
| Övernattningslägenhet | Inryms i villa på gården |
| Tvättstugor | Inryms i villa på gården |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | |
|---------------------------|------|--|
| Byte låssystem | 2019 | |
| Renovering hissar | 2018 | |
| Alla brandvarnare bytta | 2018 | |
| Målning gemensamhetslokal | 2018 | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------|------|-------------|
| Upprustning tvättstugor | 2020 | |
| Solcellsanläggning | 2020 | Ej beslutad |
| VA i källare | 2020 | |
| Omläggning yttertak | 2020 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | ComHem AB |
| Ekon. förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trädgårdsskötsel | Två Smålänningar |
| Mattbyten i entré & hiss | Initial AB |
| Trappstädning | ESI AB |
| Tvättstugan | Miele |
| Serviceavtal värme och vent | WIAB |
| Bekämpning av skadedjur | Anticimex |
| Fastighetsskötsel | Åkerlunds Fastighetsservice AB |
| Snöröjning | Lidingö Rental AB |
| Hissar | Amsler Hiss |
| Garageport | Torverk Industrial Doors AB |
| VVS-besiktningar | Badrumsbesiktningar AB |
| Underhåll oljeavskiljare | Solna Högtrycksspolning AB |
| Försäkring | Brandkontoret |
| Elarbeten | Rödjares Elektriska AB |

Föreningens ekonomi

Byte av samtliga hissar slutfördes under 2018 och slutbetalades under 2019. Totala kostnaden uppgick till c:a 5 mkr, varav 3 mkr finansierades med nytt lån. Det lånet amorterades med 200 tkr under 2019.

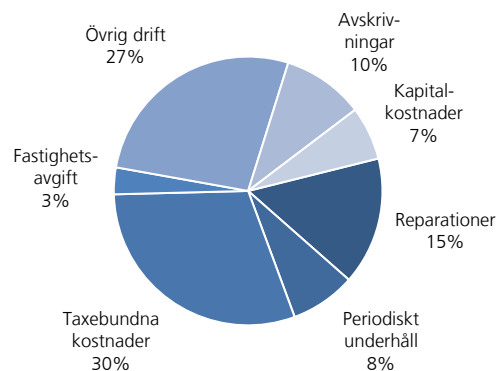
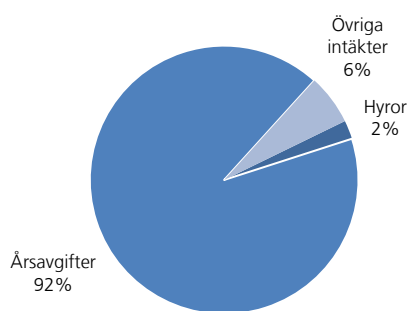
Fastighetens låssystem byttes under 2019. Totala kostnaden uppgick till c:a 350 tkr.

Föreningens avtal med ComHem omförhandlades till ett gruppavtal avseende bredband och TV. Den i årsavgiften ingående delen för bredband och TV debiteras därefter per lägenhet. Ändringen innebar en avgiftshöjning för varje bostadsrättsinnehavare om 285 kr/mån. Samtidigt bedömdes varje bostadsrättsägare befrias från eller minska sin privata avgift med mer än 285 kr/mån.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 582 624 | 2 956 325 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 642 655 | 4 503 185 |
| Finansiella intäkter | 23 | 32 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 354 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 2 820 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 37 498 | 0 |
| | 4 680 176 | 7 323 571 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 503 700 | 7 392 627 |
| Finansiella kostnader | 270 755 | 278 456 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 92 478 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 380 000 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 26 189 |
| | 4 246 933 | 7 697 272 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 015 867 | 2 582 624 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 433 243 | -373 701 |

*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 1 377 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

Byte av låssystem

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 659 | 659 | 659 | 659 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 571 | 1 429 | 1 310 | 568 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 449 | 4 508 | 4 071 | 4 090 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 33 | 31 | 29 | 28 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 110 | 106 | 109 | 110 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 13 | 20 | 16 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 36 | 37 | 39 | 39 |
| Soliditet (%) | 19 | 18 | 27 | 25 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 457 | -3 643 | 780 | 443 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 550 | 4 500 | 4 479 | 4 364 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 455 m² bostäder och 1 029 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 | 5 375 000 | 0 | 0 | 5 375 000 |
| Upplåtelseavgifter | 79 000 | 0 | 0 | 79 000 |
| Fond för yttre underhåll | 4 895 603 | 452 202 | 0 | 4 443 401 |
| S:a bundet eget kapital | 10 349 603 | 452 202 | 0 | 9 897 401 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 921 539 | -452 202 | -3 643 103 | 173 767 |
| Årets resultat | 456 633 | 456 633 | 3 643 103 | -3 643 103 |
| S:a ansamlad förlust | -3 464 906 | 4 431 | 0 | -3 469 337 |
| S:a eget kapital | 6 884 697 | 456 633 | 0 | 6 428 064 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 456 633 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 469 337 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-452 202</u> |
| summa balanserat resultat | -3 464 906 |

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

| |
|-------------------|
| <u>330 084</u> |
| -3 134 822 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 549 555 | 4 499 506 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 93 100 | 3 679 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 642 655 | 4 503 185 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 138 235 | -7 119 705 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -221 607 | -183 668 |
| Personalkostnader | Not 6 | -143 858 | -89 254 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -411 590 | -475 238 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 915 290 | -7 867 865 |
| RÖRELSERESULTAT | | 727 365 | -3 364 679 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 23 | 32 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -270 755 | -278 456 |
| Summa finansiella poster | | -270 732 | -278 424 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 456 633 | -3 643 103 |
| ÅRETS RESULTAT | | 456 633 | -3 643 103 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 33 410 180 | 33 821 770 |
| Maskiner | Not 9 | 82 590 | 82 590 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 492 770 | 33 904 360 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 33 496 270 | 33 907 860 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 2 939 484 | 2 535 607 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 88 350 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 027 834 | 2 535 607 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 85 869 | 52 375 |
| Summa kassa och bank | | 85 869 | 52 375 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 113 703 | 2 587 982 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 609 973 | 36 495 842 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 454 000 | 5 454 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 4 895 603 | 4 443 401 |
| Summa bundet eget kapital | | 10 349 603 | 9 897 401 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 921 539 | 173 767 |
| Årets resultat | | 456 633 | -3 643 103 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 464 906 | -3 469 337 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 884 697 | 6 428 064 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 3 000 000 | 28 920 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 000 000 | 28 920 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 25 720 000 | 180 000 |
| Leverantörsskulder | | 243 427 | 239 335 |
| Skatteskulder | | 5 784 | 1 384 |
| Övriga skulder | | 363 465 | 363 465 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 392 600 | 363 594 |
| Summa kortfristiga skulder | | 26 725 276 | 1 147 778 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 609 973 | 36 495 842 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|---------------|-----------------|------|
| Byggnader | 95år | 95år |
| Maskiner | Fullt avskriven | 10år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 257 029 | 4 257 029 |
| Hyror lokaler | 66 000 | 60 000 |
| Hyror parkering | 3 960 | 3 960 |
| Hyror förråd | 34 662 | 34 662 |
| Bredbandsintäkter | 68 745 | 1 200 |
| Elintäkter | 4 800 | 27 618 |
| Gemensamhetslokal | 9 400 | 8 700 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 88 350 | 87 928 |
| Gästlägenhet | 16 500 | 18 300 |
| Öresutjämnning | 109 | 109 |
| | 4 549 555 | 4 499 506 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 29 080 | 0 |
| Övriga intäkter | 64 020 | 3 679 |
| | 93 100 | 3 679 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 81 336 | 79 500 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 14 578 | 17 968 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 75 342 | 78 083 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 7 338 | 15 044 |
| | Snöröjning/sandning | 74 075 | 89 244 |
| | Städning entreprenad | 84 048 | 75 573 |
| | Städning enligt beställning | 7 750 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 16 345 | 12 860 |
| | Hissbesiktning | 5 018 | 15 584 |
| | Myndighetstillsyn | 2 260 | 12 375 |
| | Gemensamma utrymmen | 7 044 | 131 |
| | Gård | 4 875 | 21 315 |
| | Serviceavtal | 53 766 | 47 384 |
| | Förbrukningsmateriel | 7 542 | 18 682 |
| | Teleport/hissanläggning | 0 | 43 886 |
| | Brandskydd | 609 | 14 447 |
| | | 441 926 | 542 076 |
| | Reparationer | | |
| | Gemensamma utrymmen | 11 961 | 35 719 |
| | Tvättstuga | 0 | 4 520 |
| | Entré/trapphus | 34 526 | 15 485 |
| | Lås | 368 102 | 7 459 |
| | VVS | 38 310 | 140 822 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 45 800 | 2 544 |
| | Ventilation | 40 066 | 42 354 |
| | Elinstallationer | 4 030 | 20 081 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 46 399 | 0 |
| | Hiss | 20 066 | 38 037 |
| | Tak | 0 | 4 331 |
| | Garage/parkering | 1 205 | 16 605 |
| | Vattenskada | 30 869 | 0 |
| | | 641 334 | 327 957 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Stambyte | 83 599 | 0 |
| | Hiss | 246 485 | 4 683 014 |
| | | 330 084 | 4 683 014 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 247 687 | 235 282 |
| | Värme | 823 954 | 794 606 |
| | Vatten | 99 791 | 149 606 |
| | Sophämtning/renhållning | 95 728 | 143 016 |
| | | 1 267 160 | 1 322 510 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 48 006 | 47 330 |
| | Kabel-TV | 273 602 | 65 095 |
| | | 321 608 | 112 425 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 136 123 | 131 723 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 138 235 | 7 119 705 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 0 | 10 000 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 1 700 |
| | Hysesförluster | 0 | 1 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 30 000 | 30 000 |
| | Föreningskostnader | 6 014 | 6 722 |
| | Styrelseomkostnader | 1 515 | 2 671 |
| | Förvaltningsarvode | 104 900 | 101 875 |
| | Administration | 11 988 | 7 534 |
| | Konsultarvode | 59 383 | 15 488 |
| | Tidningar facklitteratur | 1 007 | 1 007 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 800 | 6 670 |
| | | 221 607 | 183 668 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 129 000 | 79 000 |
| | Kostnadsersättningar | 700 | 0 |
| | Sociala kostnader | 14 158 | 10 254 |
| | | 143 858 | 89 254 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 411 590 | 411 590 |
| | Maskiner | 0 | 63 648 |
| | | 411 590 | 475 238 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 39 940 263 | 39 940 263 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 39 940 263 | 39 940 263 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 118 493 | -5 706 903 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -411 590 | -411 590 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 530 083 | -6 118 493 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 33 410 180 | 33 821 770 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 154 005 | 154 005 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 77 734 000 | 67 610 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 73 000 000 | 49 000 000 |
| | | 150 734 000 | 116 610 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 148 000 000 | 114 000 000 |
| | Lokaler | 2 734 000 | 2 610 000 |
| | | 150 734 000 | 116 610 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 528 939 | 528 939 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 528 939 | 528 939 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -446 349 | -382 701 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -63 648 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -446 349 | -446 349 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 82 590 | 82 590 |
| Not 10 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 32 400 | 32 400 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 32 400 | 32 400 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -32 400 | -32 400 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -32 400 | -32 400 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Insats | 3 500 | 3 500 | |
| | | 3 500 | 3 500 | |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | 7 676 | 5 358 | |
| | Klientmedel hos SBC | 2 929 998 | 2 530 249 | |
| | Fordringar kreditfakturor | 1 810 | 0 | |
| | | 2 939 484 | 2 535 607 | |
| Not 13 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 88 350 | 0 | |
| | | 88 350 | 0 | |
| Not 14 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | 4 443 401 | 4 093 571 | |
| | Reservering enligt stadgar | 452 202 | 349 830 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | Vid årets slut | 4 895 603 | 4 443 401 | |
| Not 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Handelsbanken | 0,600 % | 6 600 000 | 6 700 000 |
| | Handelsbanken | 1,250 % | 3 300 000 | 3 300 000 |
| | Handelsbanken | 1,250 % | 4 200 000 | 4 200 000 |
| | Handelsbanken | 0,700 % | 3 910 000 | 3 950 000 |
| | Handelsbanken | 1,340 % | 3 910 000 | 3 950 000 |
| | Handelsbanken | 0,560 % | 3 800 000 | 4 000 000 |
| | Handelsbanken | 1,000 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 28 720 000 | 29 100 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -25 720 000 | -180 000 |
| | | | 3 000 000 | 28 920 000 |

| Not 16 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 33 479 000 | 33 479 000 |

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 15 229 | 16 154 |
| | Avgifter och hyror | 377 371 | 347 440 |
| | | 392 600 | 363 594 |

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omläggning av yttertak

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 12/3 2020



Dag Sven Arvid Forsselius
Ordförande



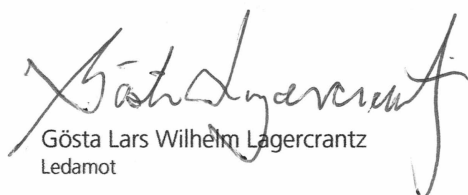
Lars Torsten Lindgren
Sekreterare



Anders Gilbert Hedenström
Kassör



Tomas Gustaf Samuel Birnik
Ledamot

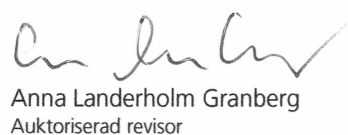


Gösta Lars Wilhelm Lagercrantz
Ledamot



Ann-Kristin Rosander Forsselius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2020
KPMG AB



Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härjedalen, org. nr 716417-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 2019.

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 2019 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 24 mars 2020

KPMG AB



Anna Landerholm Granberg

Auktoriserad 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 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