

2020

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.

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 boendenytt.

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 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 2004 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-18. Föreningens nuvarande 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
Tomas Gustaf Samuel Birnik	Sekreterare
Marianne Andell Belfrage	Kassör
Gösta Lars Wilhelm Lagercrantz	Ledamot
Marta Kristina Norsten	Ledamot
Ann-Kristin Rosander Forsselius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Göran Samuelsson
Sylvia Kjell
Anita Olsson
Margaretha Wikander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

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.

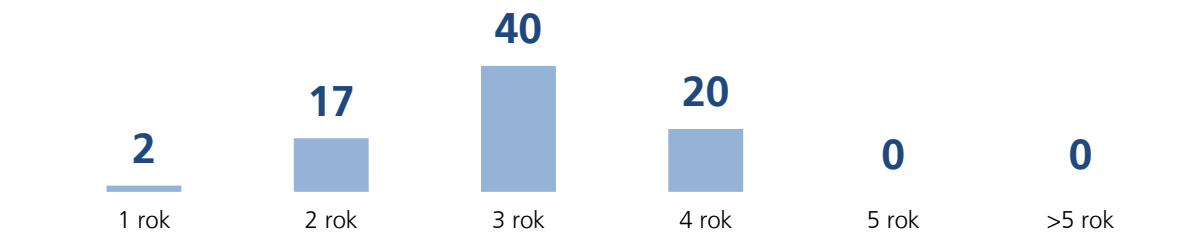
Värdeåret är 1983.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Omläggning, målning yttertak	2020
Byte avloppsrör källare	2020
Solcellsanläggning	2020
Renovering tvättstugor	2020
Byte låssystem	2019
Renovering hissar	2018
Målning gemensamhetslokal	2018
Alla brandvarnare bytta	2018

Planerat underhåll	År
Avloppsstammar spolas och filmas	2021
Underhållsmålning fönster	2021

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 AB
Mattbyten i entré	CWS-boco Sweden AB
Trappstädning	ESI AB
Serviceavtal värme och vent	WIAB
Bekämpning av skadedjur	Anticimex
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Hissar	Amsler Hiss
Garageport	Botum Port AB
VVS-besiktningar	Badrumsbesiktningar AB
Underhåll oljeavskiljare	Solna Högtrycksspolning AB
Försäkring	Brandkontoret
Elarbeten	Rödjares Elektriska AB

Föreningens ekonomi

Nytt lån 2 Mkr för finansiering av takomläggning och solcellsanläggning

Amorteringstakten ökades under 2020

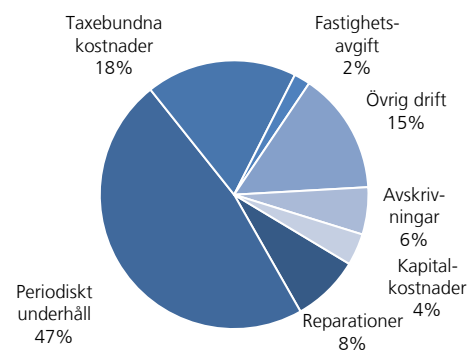
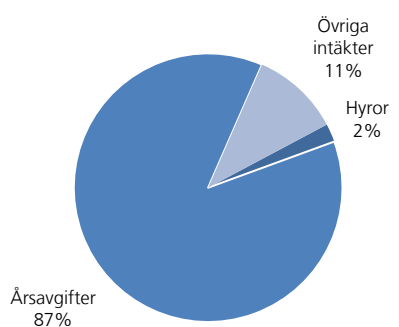
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2004 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 015 867	2 582 624
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 946 281	4 642 655
Finansiella intäkter	23	23
Minskning kortfristiga fordringar	84 267	0
Ökning av långfristiga skulder	1 340 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 498
	6 370 571	4 680 176
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 560 259	3 503 700
Finansiella kostnader	274 274	270 755
Ökning av materiella anläggningstillgångar	435 956	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	92 478
Minskning av långfristiga skulder	0	380 000
Minskning av kortfristiga skulder	78 709	0
	7 349 198	4 246 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 037 240	3 015 867
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-978 627	433 243

*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

Total renovering av två tvättstugor

Byte av horisontella avloppsrör i källaren

Omläggning av yttertak och ommålning av all takplåt

Anskaffande av solcellsanläggning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	659	659	659
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 571	1 571	1 429	1 310
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 657	4 449	4 508	4 071
Elkostnad/m ² totalyta	31	33	31	29
Värmekostnad/m ² totalyta	105	110	106	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	13	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	36	37	39
Soliditet (%)	13	19	18	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 300	457	-3 643	780
Nettoomsättning (tkr)	4 808	4 550	4 500	4 479

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	5 017 721	452 202	-330 084	4 895 603
S:a bundet eget kapital	10 471 721	452 202	-330 084	10 349 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 587 024	-452 202	786 717	-3 921 539
Årets resultat	-2 299 819	-2 299 819	-456 633	456 633
S:a ansamlad förlust	-5 886 843	-2 752 021	330 084	-3 464 906
S:a eget kapital	4 584 878	-2 299 819	0	6 884 697

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 299 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 134 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-452 202</u>
summa balanserat resultat	-5 886 843

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

<u>3 443 221</u>
-2 443 622

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	4 808 213	4 549 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 068	93 100
Summa rörelseintäkter		4 946 281	4 642 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 183 189	-3 138 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 584	-221 607
Personalkostnader	Not 6	-125 486	-143 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-411 590	-411 590
Summa rörelsekostnader		-6 971 849	-3 915 290
RÖRELSERESULTAT		-2 025 568	727 365
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 274	-270 755
Summa finansiella poster		-274 251	-270 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 299 819	456 633
ÅRETS RESULTAT		-2 299 819	456 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	33 517 136	33 410 180
Maskiner	Not 9	0	82 590
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 517 136	33 492 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 520 636	33 496 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 960 368	2 939 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	88 350
Summa kortfristiga fordringar		1 960 368	3 027 834
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		90 441	85 869
Summa kassa och bank		90 441	85 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 050 809	3 113 703
SUMMA TILLGÅNGAR		35 571 445	36 609 973

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 454 000	5 454 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	5 017 721	4 895 603
Summa bundet eget kapital		10 471 721	10 349 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 587 024	-3 921 539
Årets resultat		-2 299 819	456 633
Summa fritt eget kapital		-5 886 843	-3 464 906
SUMMA EGET KAPITAL		4 584 878	6 884 697
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	16 800 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		16 800 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 260 000	25 720 000
Leverantörsskulder		149 586	243 427
Skatteskulder		9 892	5 784
Övriga skulder		363 465	363 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	403 624	392 600
Summa kortfristiga skulder		14 186 567	26 725 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 571 445	36 609 973

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	95 år	95 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Solcellsanläggning	25 år	0

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	4 310 242	4 257 029
	Hyror lokaler	66 000	66 000
	Hyror parkering	4 010	3 960
	Hyror förråd	38 755	34 662
	Bredbandsintäkter	278 490	68 745
	Elintäkter	4 800	4 800
	Gemensamhetslokal	2 550	9 400
	Avgift andrahandsuthyrning	89 870	88 350
	Gästlägenhet	13 400	16 500
	Öresutjämning	96	109
		4 808 213	4 549 555
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	108 989	0
	Försäkringsersättning	16 526	29 080
	Övriga intäkter	12 553	64 020
		138 068	93 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 633	81 336
	Fastighetsskötsel beställning	11 499	14 578
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	76 386	75 342
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 338
	Snöröjning/sandning	41 675	74 075
	Städning entreprenad	82 354	84 048
	Städning enligt beställning	0	7 750
	Mattvätt/Hyrmattor	18 812	16 345
	Hissbesiktning	9 423	5 018
	Myndighetstillsyn	0	2 260
	Gemensamma utrymmen	0	7 044
	Garage/parkering	1 245	0
	Gård	447	4 875
	Serviceavtal	31 115	53 766
	Förbrukningsmateriel	3 538	7 542
	Brandskydd	0	609
		359 127	441 926
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	8 118	11 961
	Tvättstuga	16 511	0
	Entré/trapphus	6 940	34 526
	Lås	5 624	368 102
	VVS	82 122	38 310
	Värmeanläggning/undercentral	0	45 800
	Ventilation	30 806	40 066
	Elinstallationer	12 542	4 030
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 193	46 399
	Hiss	11 096	20 066
	Tak	5 880	0
	Garage/parkering	1 961	1 205
	Skador/klotter/skadegörelse	25 486	0
	Vattenskada	381 844	30 869
		593 123	641 334
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	84 870	0
	Lås	5 578	0
	Stambyte	0	83 599
	Elinstallationer	15 295	0
	Hiss	0	246 485
	Tak	2 993 594	0
	Garage/parkering	343 885	0
		3 443 222	330 084
	Taxebundna kostnader		
	El	235 731	247 687
	Värme	788 310	823 954
	Vatten	198 599	99 791
	Sophämtning/renhållning	96 858	95 728
		1 319 498	1 267 160
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 134	48 006
	Kabel-TV	278 855	273 602
		327 989	321 608
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 231	136 123
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 183 189	3 138 235

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	30 000
	Föreningskostnader	438	6 014
	Styrelseomkostnader	8 928	1 515
	Fritids- och trivselkostnader	3 928	0
	Förvaltningsarvode	106 500	104 900
	Administration	17 870	11 988
	Konsultarvode	73 473	59 383
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 800
		251 584	221 607
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	129 000
	Kostnadsersättningar	0	700
	Sociala kostnader	6 486	14 158
		125 486	143 858
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	411 590	411 590
		411 590	411 590

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 940 263	39 940 263
	Nyanskaffningar	435 956	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 376 219	39 940 263
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 530 083	-6 118 493
	Årets avskrivningar enligt plan	-411 590	-411 590
	Omföring/omklassificering	82 590	
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 859 083	-6 530 083
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 517 136	33 410 180
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	154 005	154 005
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	77 734 000	77 734 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
		150 734 000	150 734 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	148 000 000	148 000 000
	Lokaler	2 734 000	2 734 000
		150 734 000	150 734 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-446 349
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Omföring/omklassificering	-82 590	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-528 939	-446 349
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	82 590

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 759	7 676
	Klientmedel hos SBC	1 946 799	2 929 998
	Fordringar kreditfakturor	1 810	1 810
		1 960 368	2 939 484
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgift andrahandsuthyrning	0	88 350
		0	88 350
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 895 603	4 443 401
	Reservering enligt stadgar	452 202	452 202
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-330 084	0
	Vid årets slut	5 017 721	4 895 603

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,550 %	2 000 000	0	2021-09-30
Handelsbanken	0,700 %	6 000 000	6 600 000	2023-10-30
Handelsbanken		0	4 200 000	
Handelsbanken		0	3 910 000	
Handelsbanken		0	3 300 000	
Handelsbanken		0	3 910 000	
Handelsbanken		0	3 800 000	
Handelsbanken	1,080 %	11 300 000	0	2025-06-01
Handelsbanken	1,000 %	3 000 000	3 000 000	2021-06-01
Handelsbanken	0,550 %	7 760 000	0	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 060 000	28 720 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 260 000	-25 720 000	
		16 800 000	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 560 000 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 479 000	33 479 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	9 500	15 229
Avgifter och hyror	388 724	377 371
Snöröjning	5 400	0
	403 624	392 600

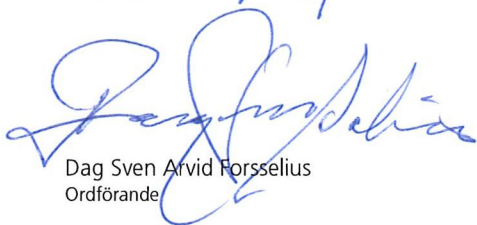
Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garantiom målning av taken våren 2021

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 19 / 4 2021



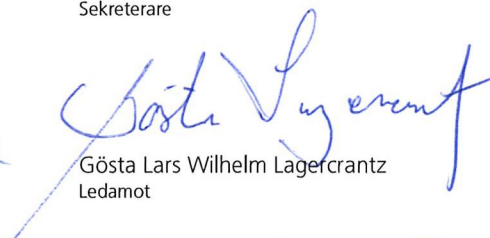
Dag Sven Arvid Forsselius
Ordförande



Tomas Gustaf Samuel Birnik
Sekreterare



Marianne Andell Belfrage
Kassör



Gösta Lars Wilhelm Lagercrantz
Ledamot



Marta Kristina Norsten
Ledamot



Ann-Kristin Rosander Forsselius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021
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 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 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 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 2020 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 revisionssed 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 förtlöpa 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 28 april 2021

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

