

2021

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 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 Härjedalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 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 |
| Marianne Andell Belfrage | Ledamot |
| Tomas Birnik | Ledamot |
| Björn Johnson | Ledamot |
| Gösta Lars Wilhelm Lagercrantz | Ledamot |
| Marta Kristina Norsten | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

| | |
|----------------------|----------------|
| Göran Samuelsson | |
| Margareta Mühlenbock | |
| Anita Olsson | Sammankallande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19.

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.

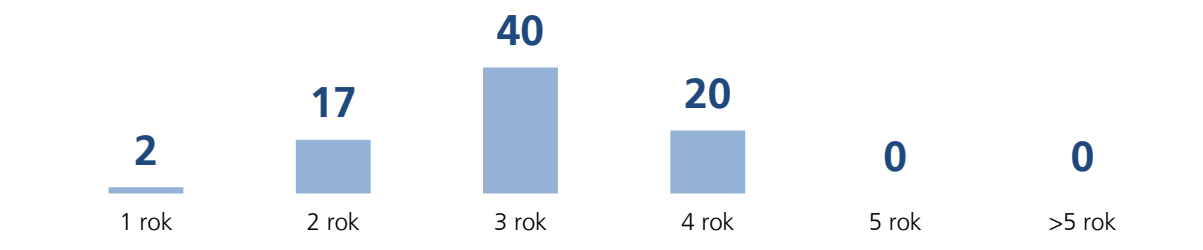
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 484 m², varav 6 455 m² utgör boyta 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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|------|
| Avloppsstammar spolade och filmade | 2021 |
| Byte av en torktumlare och ett torkskåp | 2021 |
| Omläggning, målning yttertak | 2020 |
| Renovering tvättstugor | 2020 |
| Solcellsanläggning | 2020 |
| Byte avloppsrör källare | 2020 |
| Byte låssystem | 2019 |
| Renovering hissar | 2018 |
| Målning gemensamhetslokal | 2018 |
| Alla brandvarnare bytta | 2018 |
| Planerat underhåll | År |
| Byte till elradiatorer i delar av två lägenheter | 2022 |
| Utredning laddstolpar | 2022 |
| Underhållsmålning fönster | 2022 |
| Underhållsplan avloppsanläggning | 2022 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Tele 2 |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trädgårdsskötsel | Två Smälänningar 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 | Motum Port AB |
| VVS-besiktningar | Badrumsbesiktningar AB |
| Underhåll oljeavskiljare | Solna Högtrycksspolning AB |
| Försäkring | Brandkontoret |
| Elarbeten | Rödjares Elektriska AB |
| Underhåll avloppssystem | Avloppsteknik Svenska AB |

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutet om en extra amortering av låneskulden med 500 000 kr per 2022-03-31

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Rörelseintäkter | 5 013 957 | 4 946 281 |
| Finansiella intäkter | 567 | 23 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 84 267 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 340 000 |

5 014 524 **6 370 571**

UTBETALNINGAR

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 988 766 | 6 560 259 |
| Finansiella kostnader | 238 893 | 274 274 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 435 956 |
| Minskning av långfristiga skulder | 500 000 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 3 858 | 78 709 |

3 731 516 **7 349 198**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

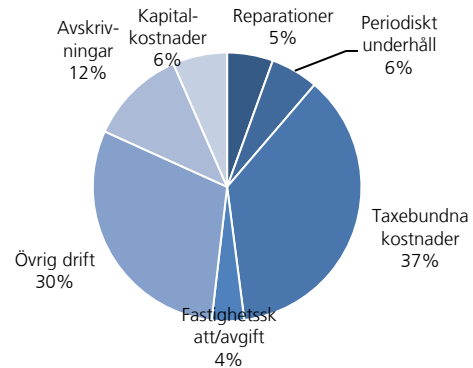
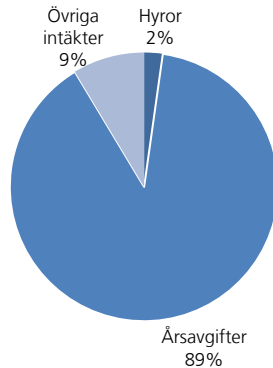
3 320 248 **2 037 240**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 283 008 **-978 627**

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|--------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 692 | 668 | 659 | 659 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 571 | 1 571 | 1 571 | 1 429 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 579 | 4 657 | 4 449 | 4 508 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 27 | 31 | 33 | 31 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 112 | 105 | 110 | 106 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 27 | 13 | 20 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 32 | 37 | 36 | 37 |
| Soliditet (%) | 16 | 13 | 19 | 18 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 358 | -2 300 | 457 | -3 643 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 978 | 4 808 | 4 550 | 4 500 |

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 | 2 026 702 | 452 202 | -3 443 221 | 5 017 721 |
| S:a bundet eget kapital | 7 480 702 | 452 202 | -3 443 221 | 10 471 721 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -2 895 824 | -452 202 | 1 143 402 | -3 587 024 |
| Årets resultat | 1 357 838 | 1 357 838 | 2 299 819 | -2 299 819 |
| S:a ansamlad förlust | -1 537 986 | 905 636 | 3 443 221 | -5 886 843 |
| S:a eget kapital | 5 942 716 | 1 357 838 | 0 | 4 584 878 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 1 357 838 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 443 622 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-452 202</u> |
| summa balanserat resultat | -1 537 986 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>210 310</u> |
| att i ny räkning överförs | -1 327 676 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 977 945 | 4 808 213 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 36 012 | 138 068 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 013 957 | 4 946 281 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 595 383 | -6 183 189 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -267 589 | -251 584 |
| Personalkostnader | Not 6 | -125 794 | -125 486 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -429 028 | -411 590 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 417 794 | -6 971 849 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 596 163 | -2 025 568 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 567 | 23 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -238 893 | -274 274 |
| Summa finansiella poster | | -238 326 | -274 251 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 357 838 | -2 299 819 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 357 838 | -2 299 819 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,15 | 33 088 108 | 33 517 136 |
| Maskiner | Not 9 | 0 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 33 088 108 | 33 517 136 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 33 091 608 | 33 520 636 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 12 | 3 236 855 | 1 960 368 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 236 855 | 1 960 368 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 96 962 | 90 441 |
| Summa kassa och bank | | 96 962 | 90 441 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 333 817 | 2 050 809 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 425 425 | 35 571 445 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 454 000 | 5 454 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 2 026 702 | 5 017 721 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 480 702 | 10 471 721 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -2 895 824 | -3 587 024 |
| Årets resultat | | 1 357 838 | -2 299 819 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 537 986 | -5 886 843 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 5 942 716 | 4 584 878 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 16 300 000 | 16 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 300 000 | 16 800 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 13 260 000 | 13 260 000 |
| Leverantörsskulder | | 147 571 | 149 586 |
| Skatteskulder | | 11 591 | 9 892 |
| Övriga skulder | | 363 465 | 363 465 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 400 082 | 403 624 |
| Summa kortfristiga skulder | | 14 182 709 | 14 186 567 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 425 425 | 35 571 445 |

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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 | 2021 | 2020 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 95 år | 95 år |
| Maskiner | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Solcellsanläggning | 95 år | 25 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 469 880 | 4 310 242 |
| Hyror lokaler | 66 000 | 66 000 |
| Hyror parkering | 4 158 | 4 010 |
| Hyror förråd | 41 437 | 38 755 |
| Bredbandsintäkter | 280 860 | 278 490 |
| Elintäkter | 4 800 | 4 800 |
| Gemensamhetslokal | 4 550 | 2 550 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 95 198 | 89 870 |
| Gästlägenhet | 11 000 | 13 400 |
| Öresutjämnning | 61 | 96 |
| | 4 977 945 | 4 808 213 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Extra statligt stöd | 0 | 108 989 |
| | Försäkringsersättning | 29 679 | 16 526 |
| | Övriga intäkter | 6 333 | 12 553 |
| | | 36 012 | 138 068 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 82 632 | 82 633 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 12 451 | 11 499 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 40 000 | 76 386 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 17 483 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 63 025 | 41 675 |
| | Städning entreprenad | 82 351 | 82 354 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 17 992 | 18 812 |
| | Hissbesiktning | 22 587 | 9 423 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 705 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 1 245 |
| | Gård | 2 741 | 447 |
| | Serviceavtal | 31 683 | 31 115 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 240 | 3 538 |
| | | 378 890 | 359 127 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 3 188 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 6 001 | 8 118 |
| | Tvättstuga | 17 831 | 16 511 |
| | Entré/trapphus | 0 | 6 940 |
| | Lås | 9 459 | 5 624 |
| | VVS | 25 485 | 82 122 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 9 500 | 0 |
| | Ventilation | 20 277 | 30 806 |
| | Elinstallationer | 36 523 | 12 542 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 890 | 4 193 |
| | Hiss | 22 398 | 11 096 |
| | Tak | 0 | 5 880 |
| | Garage/parkering | 10 316 | 1 961 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 25 486 |
| | Vattenskada | 39 079 | 381 844 |
| | | 201 947 | 593 123 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 84 870 |
| | Tvättstuga | 43 381 | 0 |
| | Lås | 59 634 | 5 578 |
| | VVS | 102 125 | 0 |
| | Elinstallationer | 5 170 | 15 295 |
| | Tak | 0 | 2 993 594 |
| | Garage/parkering | 0 | 343 885 |
| | | 210 310 | 3 443 222 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 204 056 | 235 731 |
| | Värme | 839 813 | 788 310 |
| | Vatten | 187 269 | 198 599 |
| | Sophämtning/renhållning | 106 440 | 96 858 |
| | Grovsopor | 3 953 | 0 |
| | | 1 341 531 | 1 319 498 |

| Not 4 | FORTSÄTTNING | 2021 | 2020 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 54 811 | 49 134 |
| | Kabel-TV | 265 293 | 278 855 |
| | | 320 104 | 327 989 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 142 601 | 140 231 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 595 383 | 6 183 189 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 076 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 35 000 | 32 500 |
| | Föreningskostnader | 2 194 | 438 |
| | Styrelseomkostnader | 4 629 | 8 928 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 11 614 | 3 928 |
| | Förvaltningsarvode | 108 800 | 106 500 |
| | Administration | 2 759 | 17 870 |
| | Konsultarvode | 92 969 | 73 473 |
| | Tidningar facklitteratur | 1 537 | 1 007 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 010 | 6 940 |
| | | 267 589 | 251 584 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 120 000 | 119 000 |
| | Sociala kostnader | 5 794 | 6 486 |
| | | 125 794 | 125 486 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
| | Byggnad | 411 590 | 411 590 |
| | Förbättringar | 17 438 | 0 |
| | | 429 028 | 411 590 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 40 376 219 | 39 940 263 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 435 956 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 40 376 219 | 40 376 219 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 859 083 | -6 530 083 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -429 028 | -411 590 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -7 288 111 | -6 941 673 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 33 088 108 | 33 517 136 |
| | 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | 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 | -528 939 | -446 349 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -528 939 | -446 349 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 82 590 |

| Not 10 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Insats | 3 500 | 3 500 |
| | | 3 500 | 3 500 |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 11 759 | 11 759 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 173 075 | 1 946 799 |
| | Fordringar kreditfakturor | 1 810 | 1 810 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 050 211 | 0 |
| | | 3 236 855 | 1 960 368 |
| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Vid årets början | 5 017 721 | 4 895 603 |
| | Reservering enligt stadgar | 452 202 | 452 202 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -3 443 221 | -330 084 |
| | Vid årets slut | 2 026 702 | 5 017 721 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | | 0 | 2 000 000 | löst lån |
| Handelsbanken | 0,700 % | 5 500 000 | 6 000 000 | 2023-10-30 |
| Handelsbanken | 1,080 % | 11 300 000 | 11 300 000 | 2025-06-01 |
| Handelsbanken | 0,560 % | 3 000 000 | 3 000 000 | 2022-06-01 |
| Handelsbanken | | 0 | 7 760 000 | löst lån |
| Handelsbanken | 0,580 % | 500 000 | 0 | 2022-09-30 |
| Handelsbanken | 0,580 % | 9 260 000 | 0 | 2022-09-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 29 560 000 | 30 060 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -13 260 000 | -13 260 000 | |
| | | 16 300 000 | 16 800 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 060 000 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 479 000 | 33 479 000 |

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 7 817 | 9 500 |
| Avgifter och hyror | 392 265 | 388 724 |
| Snöröjning | 0 | 5 400 |
| | 400 082 | 403 624 |

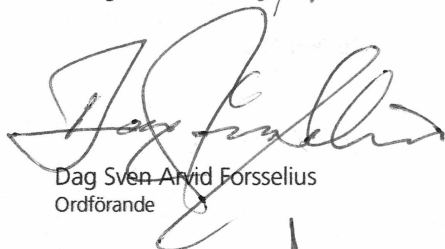
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utökat serviceavtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB

Ommålning av fönster

Styrelsens underskrifter

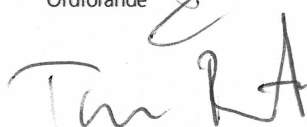
Lidingö den 20/4 2022



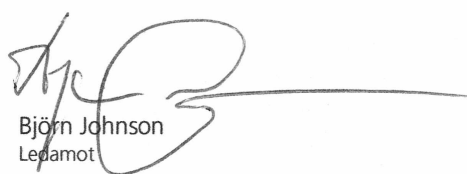
Dag Sven Arvid Forsselius
Ordförande



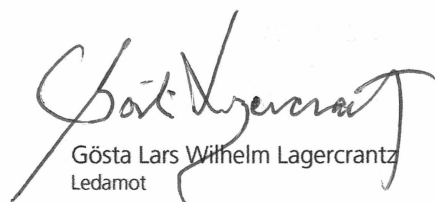
Marianne Andell Belfrage
Ledamot



Tomas Birnik
Ledamot



Björn Johnson
Ledamot



Gösta Lars Wilhelm Lagercrantz
Ledamot



Marta Kristina Norsten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2022
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 2021 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 förlöpande 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 21 april 2022

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 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