



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gränbygårdarna

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 2007 och 2031.
- 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 att höjas.

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 1963-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

##### Styrelsen

Iris Margareta Davidsson	Ordförande
Per Evert Andersson	Ledamot
Hellevi Helena Ekstrand	Ledamot
Mats Erik Göran Karlsson	Ledamot
Jesper Bo Jonas Rudner	Ledamot

Baran Doganay	Suppleant
Eva Birgitta Nilsson	Suppleant
Irene Charlotta Sporrang	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 28 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

### Valberedning

Monica Gustafsson  
Susanne Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2020-03-25, med anledning av installation av ramp.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-30, med anledning av detaljplansändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÄNBY 18:1	1964	Uppsala
GRÄNBY 18:2	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:3	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:4	1965	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1963 - 1965 och består av 9 flerbostadshus.

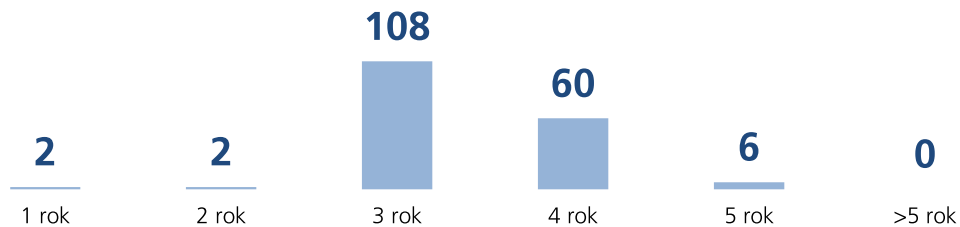
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 517 m<sup>2</sup>, varav 14 423 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 094 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 178 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Moped/MC-parkering

### Kommentar

Föreningen äger 34 varmgarage, 32 kallgarage och 137 bilplatser samt en lokal som expedition och två tvättstugor.

Föreningen har även en inhägnad moped/MC parkering.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2011-11-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering värmesystem	2018 - 2019	
Nya kallgarage	2015	Ny asfalt och nya elplintar
Målning av varmgaragekarmar	2012	
Renovering av lekplatser	2012	
Nytt duschrum i tvättstugelokalen	2012	
Upprustning av marklägenheternas uteplatser	2012	
Målning av samtliga butiksfönster	2011	
Målning fönsterbleck ovan källare	2011	
Målning takfot	2011	
Renovering av balkongplattor samt målning snickerier balkong	2011	
Förstärkning av samtliga gavelspetsar	2010	
Handikappanpassning av nedgång till tvättstuga Tövädersgatan 22	2010	
Målning av fasadsocklar och källarfönster	2009	
Omfattande upprustning av gården	2009 - 2010	Nyasfalteringar och plattläggningar, nya parkeringsplatser Tövädersgatan, ny motorcykelparkering, nya entrétytor med stenplattor, nya buskar längs fasaderna, nya blomsterplanteringar, ny belysning mm.
Byte av sopskåpsdörrar	2008	
Bredband	2004	Alla lägenheter och lokaler
Rörstambyte	2003 - 2004	Partiellt stambyte
Balkongtak och nya mellanväggar övre våningen	2001	
Nya lekplatser och boulebana	2000	
Tak över källartrappor	2000	
Byte av källar-och entrédörrar	1999	
Ommålning av trapphus	1999	
Byte av lägenhetsdörrar	1998	Säkerhetsdörrar
Renovering av balkonger	1991	Nya räcken
Omputsning av fasad	1991	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Takrenovering	Pågående	
Större renoveringsprojekt	Ej bestämt	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	A3
TV, bredband, telefoni	Com Hem
Skadedjusbekämpning	Anticimex
Fastighetsjour	Relita
Tvättstugeutrustning	Upplands Tvätt- och Kylservice
Städning	Ann-Yå Städ
Service fjärrvärmeanläggning	Siemens
Fjärrvärme	Vattenfall
El	Vattenfall
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
Service- och underhållsavtal brandskydd	Presto
Källsortering	RagnSells
Parkeringsövervakning	Parkia
Serviceavtal ventilation	Upplands Ventilationstjänst
Serviceavtal VVS-installationer	Bravida VVS
Service av garageportar	Garageportexperten
Serviceavtal Kopiator	Ricoh
Containern	Suez
Oljeavskiljaren	Suez
Värmeväxlare Tvättstuga	Upplands Ventilationstjänst
Bokningssystem Tvättstuga	Certego
Serviceavtal Bokningssystem Tvättstuga	Certego
Webhotel	One
Eniro.se och Mobil.Eniro.se	Eniro
Revision	PwC
Fastighetskötsel	Riksbyggen
Service garageportar	Garageportexperten
Besiktning motordrivna portar och trapphiss	SLP Hiss & Lyftbesiktning

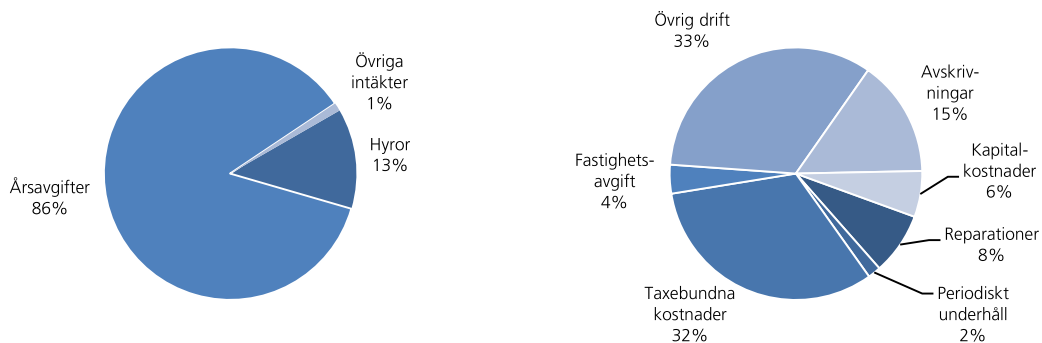
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 531 612</b>	<b>6 585 002</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 013 708	10 096 056
Finansiella intäkter	111	131
	<b>10 013 819</b>	<b>10 096 187</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 077 259	7 901 115
Finansiella kostnader	528 154	565 008
Ökning av materiella anläggningstillgångar	903 069	1 016 773
Ökning av kortfristiga fordringar	29 499	97 518
Minskning av långfristiga skulder	722 500	720 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 018	849 166
	<b>9 276 500</b>	<b>11 149 577</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 268 931</b>	<b>5 531 612</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>737 319</b>	<b>-1 053 390</b>

\*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

Löpande underhåll av fastighet och gård.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 178 st  
Överlåtelse under året: 20 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 240  
Tillkommande medlemmar: 31  
Avgående medlemmar: 24  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 247

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	598	598	597	571
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	721	702	659	618
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 793	1 843	1 893	1 941
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	21	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	107	114	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	36	29	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	34	37	42
Soliditet (%)	19	16	15	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 065	259	1 173	1 243
Nettoomsättning (tkr)	9 858	9 881	9 727	9 398

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 14 423 m<sup>2</sup> bostäder och 2 094 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 545 460	0	0	1 545 460
Upplåtelseavgifter	841 840	0	0	841 840
Fond för yttre underhåll	3 332 811	486 522	-550 396	3 396 685
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 720 111</b>	<b>486 522</b>	<b>-550 396</b>	<b>5 783 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-53 037	-486 522	809 449	-375 964
Årets resultat	1 065 022	1 065 022	-259 053	259 053
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 011 985</b>	<b>578 500</b>	<b>550 396</b>	<b>-116 911</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 732 096</b>	<b>1 065 022</b>	<b>0</b>	<b>5 667 074</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 065 022
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	433 485
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-486 522
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 011 985</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas <b>att i ny räkning överförs</b>	143 324
	<b>1 155 309</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 858 450	9 881 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 258	215 001
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 013 708</b>	<b>10 096 056</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 670 302	-6 383 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 880	-482 279
Personalkostnader	Not 6	-934 077	-1 034 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 343 383	-1 371 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 420 642</b>	<b>-9 272 126</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 593 065</b>	<b>823 930</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 154	-565 008
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-528 043</b>	<b>-564 877</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 065 022</b>	<b>259 053</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 065 022</b>	<b>259 053</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,17	25 911 193	27 216 983
Pågående byggnation	Not 9	1 914 915	1 011 846
Maskiner	Not 10	64 235	95 528
Inventarier	Not 11	11 099	17 398
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 901 441</b>	<b>28 341 755</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 906 441</b>	<b>28 346 755</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 998	148
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 394 024	5 636 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	448 542	443 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 847 563</b>	<b>6 080 602</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 597	7 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 597</b>	<b>7 741</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 855 161</b>	<b>6 088 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 761 602</b>	<b>34 435 098</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 387 300	2 387 300
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 332 811	3 396 685
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 720 111</b>	<b>5 783 985</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-53 037	-375 964
Årets resultat		1 065 022	259 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 011 985</b>	<b>-116 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 732 096</b>	<b>5 667 074</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	25 145 000	14 972 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 145 000</b>	<b>14 972 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	720 000	11 615 000
Leverantörsskulder		568 123	787 524
Skatteskulder		29 751	25 366
Övriga skulder		37 948	35 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 528 684	1 331 888
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 884 506</b>	<b>13 795 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 761 602</b>	<b>34 435 098</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stomkomplettering förening	30 år	30 år
Stamledningar VA	30 år	30 år
Balkong	40 år	40 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år
Maskiner	5/10 år	5/10 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Luftbehandlingssystem	10/25/30/100 år	10/25/30/100 år
Garage	50 år	50 år
Värmesystem	30 år	0

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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	8 625 637	8 629 430
	Hyror lokaler	774 564	754 256
	Hyror parkering moms	12 600	0
	Hyror parkering	214 770	223 040
	Hyror garage	270 400	264 410
	Hyror förråd	9 492	9 467
	Hyesrabatt	-49 526	0
	Öresutjämning	513	452
		<b>9 858 450</b>	<b>9 881 055</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga erhållna bidrag	10 783	11 840
	Försäkringsersättning	60 851	0
	Övriga intäkter	83 624	203 161
		<b>155 258</b>	<b>215 001</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	313 477	258 043
	Fastighetsskötsel beställning	0	26 220
	Fastighetsskötsel gård beställning	66 838	24 866
	Snöröjning/sandning	4 810	82 792
	Städning entreprenad	318 354	290 838
	Städning enligt beställning	3 821	8 831
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 969	5 813
	Myndighetstillsyn	0	29 800
	Sophantering	23 178	18 045
	Gård	20 554	3 616
	Serviceavtal	75 243	60 512
	Förbrukningsmateriel	32 903	98 647
	Teleport/hissanläggning	0	3 744
	Brandskydd	14 861	20 959
	Fordon	6 105	65 363
		<b>893 112</b>	<b>998 088</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	9 619
	Lokaler	0	1 200
	Tvättstuga	15 764	128 000
	Sophantering/återvinning	7 368	1 580
	Entré/trapphus	27 923	7 855
	Lås	69 676	60 693
	VVS	90 131	73 834
	Ventilation	16 677	37 512
	Elinstallationer	10 698	31 451
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 313	0
	Bredband	0	3 187
	Huskropp utvändigt	8 775	34 464
	Tak	48 800	32 200
	Fönster	13 286	14 245
	Mark/gård/utemiljö	29 679	13 020
	Garage/parkering	20 788	22 221
	Skador/klotter/skadegörelse	44 236	36 714
	Vattenskada	298 115	290 599
		<b>703 229</b>	<b>798 393</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	140 391
	Tvättstuga	25 920	0
	Källare	0	12 500
	Entré/trapphus	0	5 094
	VVS	74 938	0
	Elinstallationer	0	35 625
	Fönster	0	149 157
	Mark/gård/utemiljö	42 466	207 629
		<b>143 324</b>	<b>550 396</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	319 876	344 080
	Värme	1 636 006	1 765 869
	Vatten	606 165	601 031
	Sophämtning/renhållning	266 622	244 552
	Grovsopor	69 020	80 683
		<b>2 897 689</b>	<b>3 036 215</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	338 081	320 316
	Kabel-TV	208 565	203 542
	Bredband	160 200	160 200
		<b>706 846</b>	<b>684 058</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>326 102</b>	<b>316 846</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 670 302</b>	<b>6 383 997</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	8 883	6 088
	Medlemsinformation	0	2 520
	Tele- och datakommunikation	18 305	27 588
	Juridiska åtgärder	23 925	21 376
	Inkassering avgift/hyra	5 400	425
	Hysesförluster	0	75
	Revisionsarvode extern revisor	32 750	40 375
	Föreningskostnader	115 754	91 729
	Styrelseomkostnader	11 341	16 086
	Fritids- och trivselkostnader	0	450
	Studieverksamhet	0	3 750
	Förvaltningsarvode	176 892	174 204
	Förvaltningsarvoden övriga	21 419	15 192
	Administration	15 669	12 373
	Korttidsinventarier	5 388	13 959
	Konsultarvode	20 631	39 756
	Föreningsavgifter	6 813	6 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 710	9 520
		<b>472 880</b>	<b>482 279</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	166 000	133 100
	Löner	554 387	601 661
	Kostnadsersättningar	3 260	5 940
	Sociala kostnader	184 151	234 203
	Uttagsskatt	0	35 052
	Övriga personalkostnader	26 279	24 883
		<b>934 077</b>	<b>1 034 839</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	65 812	65 812
	Fasader/balkonger K3	101 304	101 304
	Fönster/dörrar och portar K3	10 720	10 720
	Stomkomplettering förening K3	430 000	430 000
	Stamledningar VA K3	388 064	388 064
	Värmesystem K3	0	27 628
	Luftbehandlingssystem K3	62 001	62 001
	Sekundärbyggnader K3	134 661	134 661
	Utemiljö allmänt K3	113 228	113 228
	Maskiner	31 293	31 293
	Inventarier	6 300	6 300
		<b>1 343 383</b>	<b>1 371 011</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	57 383 347	55 394 138
	Nyanskaffningar	0	1 989 209
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>57 383 347</b>	<b>57 383 347</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 166 364	-28 832 946
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 305 791	-1 333 418
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-31 472 155</b>	<b>-30 166 364</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 911 193</b>	<b>27 216 983</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 050 300	1 050 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	110 245 000	110 245 000
	Taxeringsvärde mark	51 929 000	51 929 000
		<b>162 174 000</b>	<b>162 174 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	155 000 000	155 000 000
	Lokaler	7 174 000	7 174 000
		<b>162 174 000</b>	<b>162 174 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Takprojekt	1 914 915	1 011 846
		<b>1 914 915</b>	<b>1 011 846</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	395 501	794 751
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-399 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>395 501</b>	<b>395 501</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-299 973	-667 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 293	-31 293
	Utrangering/försäljning	0	399 250
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-331 266</b>	<b>-299 973</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>64 235</b>	<b>95 528</b>

<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 391	230 391
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>230 391</b>	<b>230 391</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 993	-206 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 300	-6 300
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-219 293</b>	<b>-212 993</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>11 098</b>	<b>17 398</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	119 870	104 442
	Skattefordran	8 194	8 194
	Klientmedel hos SBC	6 261 334	5 523 871
	Fordringar	4 626	0
		<b>6 394 024</b>	<b>5 636 507</b>
<b>Not 14</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	289 331	267 923
	Kabel-TV	52 830	52 140
	Bostadsrätterna	9 910	9 710
	Serviceavtal	17 224	16 936
	Sophämtning/renhållning	9 409	0
	Föreningskostnader	19 113	18 551
	Gård	0	2 600
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 725	76 087
		<b>448 542</b>	<b>443 947</b>

<b>Not 15</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 396 685	2 957 087
	Reservering enligt stadgar	486 522	486 522
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-550 396	-46 924
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 332 811</b>	<b>3 396 685</b>

<b>Not 16</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,210 %	5 717 500	5 822 500	2024-11-25
	Swedbank	1,500 %	5 212 500	5 362 500	2026-11-25
	Swedbank	2,504 %	4 050 000	4 170 000	2028-10-25
	Swedbank	2,050 %	1 860 000	2 020 000	2023-01-25
	Swedbank	1,730 %	2 800 000	2 800 000	2022-06-22
	Swedbank	2,844 %	6 225 000	6 412 500	2028-02-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 865 000</b>	<b>26 587 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-720 000	-11 615 000	
			<b>25 145 000</b>	<b>14 972 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 265 000 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.

<b>Not 17</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 242 000	36 242 000

<b>Not 18</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	1 919	0
Städning entreprenad	27 516	0
El	29 927	36 309
Värme	215 111	227 837
Sophämtning	2 412	3 336
Extern revisor	37 000	37 000
Arvoden	75 875	57 975
Sociala avgifter	65 300	35 100
Ränta	37 861	88 799
Avgifter och hyror	882 766	789 615
Semesterlöner	125 863	54 000
Bilersättning skattefri	0	1 092
Bilersättning skattepliktig	0	826
Serviceavtal	2 759	0
Föreningskostnader	24 375	0
	<b>1 528 684</b>	<b>1 331 888</b>

#### **Not 19** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med föreningens stora renoveringsprojekt.

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

---

UPPSALA den 4/5 2021



Iris Margareta Davidsson  
Vice ordförande



Per Evert Andersson  
Ledamot



Hellevi Helena Ekstrand  
Ledamot



Mats Erik Göran Karlsson  
Ledamot



Jesper Bo Jonas Rudner  
Ledamot

Minrevisionsberättelse har lämnats den 25/5 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gränbygårdarna, org.nr 717600-2793

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gränbygårdarna för år 2020. Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gränbygdarna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25 maj 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	9 060 000	8 625 637	8 629 000
Hyror lokaler	742 000	774 564	723 000
Hyror parkering moms	12 000	12 600	0
Hyror parkering	301 000	214 770	214 000
Hyror garage	351 000	270 400	270 000
Hyror förråd	9 000	9 492	9 000
Hyresrabatt	0	-49 526	0
Öresutjämning	0	513	0
Övriga erhållna bidrag	0	10 783	0
Försäkringsersättning	0	60 851	0
Övriga intäkter	0	83 624	0
	<b>10 475 000</b>	<b>10 013 708</b>	<b>9 845 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-350 000	-313 477	-260 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-66 838	-25 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-4 810	-70 000
Städning entreprenad	-325 000	-318 354	-325 000
Städning enligt beställning	-3 000	-3 821	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 969	-20 000
Sophantering	-20 000	-23 178	-22 000
Gård	-10 000	-20 554	-10 000
Serviceavtal	-63 000	-75 243	-68 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-32 903	-50 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	0	0
Brandskydd	-20 000	-14 861	-10 000
Fordon	-5 000	-6 105	-5 000
	<b>-1 010 000</b>	<b>-893 112</b>	<b>-875 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Tvättstuga	-75 000	-15 764	-50 000
Sophantering/återvinning	0	-7 368	0
Entré/trapphus	0	-27 923	0
Lås	0	-69 676	0
VVS	0	-90 131	0
Ventilation	-10 000	-16 677	-10 000
Elinstallationer	0	-10 698	0
Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 313	0
Huskropp utvändigt	0	-8 775	0
Tak	0	-48 800	0
Fönster	0	-13 286	0
Mark/gård/utemiljö	0	-29 679	0
Garage/parkering	0	-20 788	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-44 236	0
Vattenskada	0	-298 115	-100 000
Övrigt	-400 000	0	-300 000
	<b>-485 000</b>	<b>-703 229</b>	<b>-460 000</b>

**Periodiskt underhåll**

Tvättstuga	0	-25 920	0
VVS	0	-74 938	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-42 466	0
	<b>-100 000</b>	<b>-143 324</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	-358 000	-319 876	-330 000
Värme	-1 838 000	-1 636 006	-1 800 000
Vatten	-602 000	-606 165	-610 000
Sophämtning/renhållning	-255 000	-266 622	-253 000
Grovsopor	-84 000	-69 020	-80 000
	<b>-3 137 000</b>	<b>-2 897 689</b>	<b>-3 073 000</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-358 000	-338 081	-328 000
Kabel-TV	-213 000	-208 565	-208 000
Bredband	-163 000	-160 200	-163 000
	<b>-734 000</b>	<b>-706 846</b>	<b>-699 000</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-326 000	-326 102	-317 000
	<b>-326 000</b>	<b>-326 102</b>	<b>-317 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-7 000	-8 883	-6 000
Medlemsinformation	-3 000	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-20 000	-18 305	-33 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-23 925	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 400	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-32 750	-30 000
Föreningskostnader	-110 000	-115 754	-110 000
Styrelseomkostnader	-17 000	-11 341	-10 000
Studieverksamhet	-4 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-184 000	-176 892	-179 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-21 419	-21 000
Administration	-20 000	-15 669	-20 000
Korttidsinventarier	-50 000	-5 388	-25 000
Konsultarvode	-6 000	-20 631	0
Föreningsavgifter	-7 000	-6 813	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 710	-10 000
	<b>-513 000</b>	<b>-472 880</b>	<b>-491 000</b>

**Personalkostnader**

Lön - fastighetsskötsel	0	-1 603	0
Styrelsearvode	-140 000	-140 000	-110 000
Övriga arvoden	-30 000	-26 000	-43 000
Tjänstemän	-545 000	-552 784	-545 000
Bilersättning skattefri	-4 000	-1 856	-3 000
Bilersättning skattepliktig	-3 000	-1 404	-2 000
SPP/Tjänstepension	-25 000	-23 371	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-225 000	-187 689	-219 000
Löneskatt	0	0	-6 000
FORA	-500	3 538	-500
Övriga personalkostnader	-5 000	-2 908	-5 000
	<b>-977 500</b>	<b>-934 077</b>	<b>-957 500</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Stomme och grund K3	-65 800	-65 812	-65 800
Fasader/balkonger K3	-101 300	-101 304	-101 300
Fönster/dörrar och portar K3	-10 700	-10 720	-10 700
Stomkomplettering förening K3	-430 000	-430 000	-430 000
Stamledningar VA K3	-388 100	-388 064	-388 100
Luftbehandlingssystem K3	-62 000	-62 001	-62 000
Sekundärbyggnader K3	-134 700	-134 661	-134 700
Utemiljö allmänt K3	-113 200	-113 228	-113 200
Maskiner	-31 300	-31 293	-31 300
Inventarier	-6 300	-6 300	-6 300
	<b>-1 343 400</b>	<b>-1 343 383</b>	<b>-1 343 400</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-8 625 900**      **-8 420 642**      **-8 215 900**

**RÖRELSERESULTAT**

**1 849 100**      **1 593 065**      **1 629 100**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Låneräntor	-523 000	-528 150	-592 000
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	<b>-523 000</b>	<b>-528 043</b>	<b>-592 000</b>

**RESULTAT**

**1 326 100**      **1 065 022**      **1 037 100**

# 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](http://www.sbc.se)