

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gammelbyn

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 2020 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östhammar.

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

##### Styrelsen

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Maud Vestman             | Ordförande  |
| Anne Christine Roxengård | Sekreterare |
| Henrik Hammarström       | Ledamot     |
| David Häggkvist          | Ledamot     |
| Fredrik Masman           | Ledamot     |
| Sofia Ånöstam            | Suppleant   |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                 |                  |     |
|-----------------|------------------|-----|
| Lina Jernebring | Ordinarie Extern | PwC |
|-----------------|------------------|-----|

##### Valberedning

Marie-Catherine Karlsson

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Gammelbyn 1:79       | 1990    | Östhammar |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el med återvinning av frånluft.

### Byggnadsår och ytor

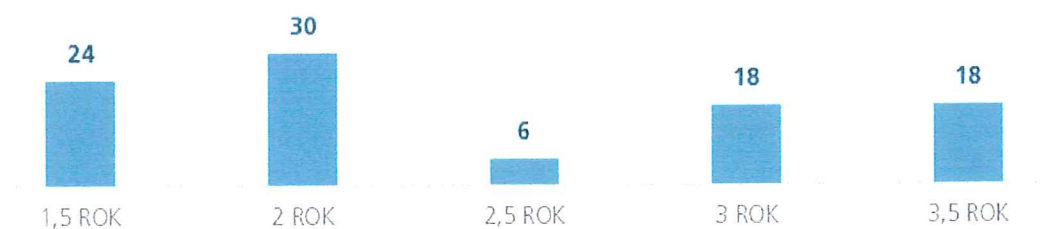
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 6 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 910 m<sup>2</sup>, varav 5 910 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Gemensam för föreningens medlemmar



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2046.  
Underhållsplanen uppdaterades 2020-09-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År   | Kommentar  |
|--|------|--|
| Obligatorisk Ventilationskontroll<br>OVK   | 2020 | Myndighetsbesiktning   |
| Byte av cirkulationspump i D-husets<br>värmeanläggning                                     | 2020 |  |
| Målning av carportlängorna   | 2019 |  |
| Energideklaration  | 2018 | Myndighetsbesiktning   |
| Uppgradering av<br>hydralventilblocken i C, D, F och G-<br>husets hissar till Hydronic 300 | 2018 |  |
| Byte av tryckknapparna i samtliga<br>hisskorgar  | 2018 |  |
| Byte av nocktätningar på<br>fastigheternas tak   | 2017 |  |
| Uppgradering av hydralventilblocket<br>i B-husets hiss till Hydronic 300                   | 2017 |  |
| Byte av elpannor i C- och E-huset  | 2016 |  |
| Byte av golvmattor i samtliga<br>tvättstugor   | 2015 |  |
| Byte av golvmatta i föreningslokalen   | 2015 |  |
| Byte av kranar i samtliga tvättstugor<br>och föreningslokalen                              | 2015 |  |
| Planerat underhåll   | År   | Kommentar  |
| Målning av föreningslokalen<br>utvändigt   | 2021 | Om behov föreligger  |
| Målning av sophus utvändigt  | 2021 | Om behov föreligger  |
| Målning av cykelförråd utvändigt   | 2021 | Om behov föreligger  |
| Renovering av värmesystemen  | 2021 | Vissa delar av värmesystemen i<br>husen renoveras om behov<br>föreligger |
| Stamspolning   | 2022 |  |
| Målning av fönster i<br>föreningslokalen   | 2024 | Om behov föreligger  |
| Målning av carportar utvändigt   | 2024 | Om behov föreligger  |
| Målning av fönster och<br>altan/balkongdörrar utvändigt                                    | 2024 | Om behov föreligger  |
| Renovering av värmesystemen  | 2025 | Vissa delar av värmesystemen i<br>husen renoveras om behov<br>föreligger |
| Målning av entréportarna   | 2025 | Om behov föreligger  |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>                                   | <b>Leverantör</b>                   |
|--|-------------------------------------|
| Brandskyddsutrustning (besiktning)             | Upplands Brandservice               |
| Bredband                                       | Fiber via Östhammars stadsnät       |
| Bevakning                                      | Bevakningspoolen                    |
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Elleverantör                                   | Vattenfall                          |
| Elnät  | Vattenfall                          |
| Fastighetsskötsel                              | Föreningens fastighetsskötare       |
| Frånluftsvärmepumpar (underhåll)               | Upplands Kyl & Värme                |
| Hissar (besiktning)                            | Inspecta                            |
| Hissar (drift/skötsel)                         | Kone hissar AB                      |
| Snöröjning                                     | JOKAB                               |
| Sophantering                                   | Östhammars kommun                   |
| Tak (tillsyn/underhåll)                        | Storms Plåt, Forsbergs plåt         |
| Trappstädning                                  | IMUS                                |
| Trygghetsavtal                                 | Anticimex                           |
| Vattenförsörjning                              | Gästrike Vatten                     |
| Värmeanläggningar (reparationer/underhåll)     | Söderlunds Rör                      |

## Övrig information

Föreningen består av 6 punkthus i fyra våningar med hiss och omfattar 96 lägenheter, 16 lägenheter i varje hus. Varje hus har en egen tvättstuga belägen i husets entréplan. Det finns bredband med fiber till varje lägenhet. Föreningen har en föreningslokal med fullt utrustat kök som medlemmarna kan låna vid privata tillställningar samt en tillhörande uteplats med bord och en fin grillplats. Föreningen har en mysig innergård med lekplats. På bekvämt avstånd finns busshållplats med bra kommunikationer med Uppsala, butiker, banker, apotek, vårdcentral, förskolor och skolor med mera.

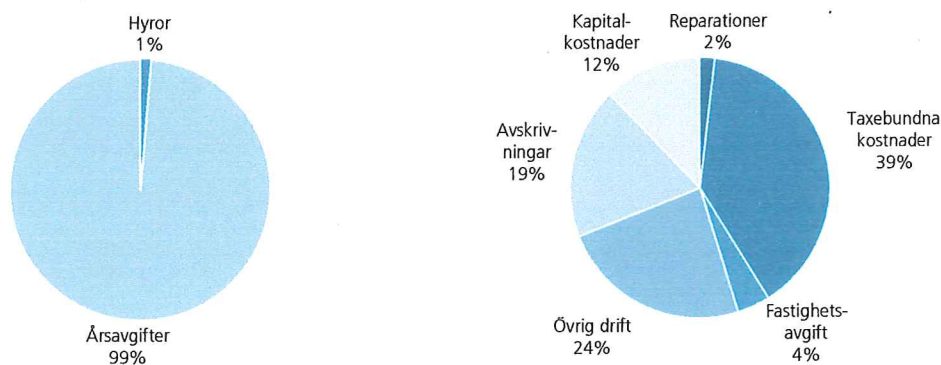
### Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004. Under året har föreningens "lilla" lån omförhandlats till en ränta på 1,48 %. Löptid 3 år t o m 2023-05-25. Föreningen amorterar 700 000 kr/år på lånet.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 449 100</b> | <b>7 803 696</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelseintäkter                          | 4 609 800        | 4 602 837         |
| Finansiella intäkter                     | 6                | 31                |
|  | <b>4 609 806</b> | <b>4 602 868</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 185 615        | 2 270 229         |
| Finansiella kostnader                    | 382 377          | 415 715           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 11 576           | 13 154            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 700 000          | 6 200 000         |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 38 136           | 58 366            |
|  | <b>3 317 704</b> | <b>8 957 464</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>4 741 202</b> | <b>3 449 100</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>1 292 102</b> | <b>-4 354 596</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

**Under 2020 har följande besiktningar, underhåll och reparationer utförts:** Årlig besiktning av lekplatsen. Översyn av taken har skett under hösten. Reparationer och underhåll av husens värmeanläggningar. Anticimex besiktning av fastigheterna/lägenheterna. Besiktningen ingår i föreningens försäkring med Anticimex "Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus" och utförs vart 3:e år. Besiktningen innebär att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt och mögelproblem. I samband med besiktningen kontrollerades även ventilerna/frånluftsdonen. Årlig översyn av brandskyddsutrustningen, hissbesiktning samt översyn av frånluftvärmepumparna. Föreningen har haft en städdag under hösten gemensamt för föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 769   | 769   | 769   | 769   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 811 | 3 930 | 4 979 | 5 097 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 139   | 142   | 147   | 136   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 54    | 50    | 44    | 41    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 65    | 70    | 137   | 153   |
| Soliditet (%)                            | 46    | 44    | 36    | 35    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 1 445 | 1 320 | 800   | 1 134 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 610 | 4 603 | 4 607 | 4 605 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 910 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 5 456 400                  | 0                        | 0   | 5 456 400                  |
| Upplåtelseavgifter             | 125 035                    | 0                        | 0   | 125 035                    |
| Fond för yttre underhåll       | 7 349 903                  | 479 129                  | 0   | 6 870 774                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>12 931 338</b>          | <b>479 129</b>           | <b>0</b>  | <b>12 452 209</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | 5 602 424                  | -479 129                 | 1 320 416   | 4 761 137                  |
| Årets resultat                 | 1 445 306                  | 1 445 306                | -1 320 416  | 1 320 416                  |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>7 047 730</b>           | <b>966 177</b>           | <b>0</b>  | <b>6 081 554</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>19 979 068</b>          | <b>1 445 306</b>         | <b>0</b>  | <b>18 533 763</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                  |
|--|------------------|
| årets resultat   | 1 445 306        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 5 602 424        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>7 047 730</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:  |                  |
| reservering till fond för yttre underhåll | -478 554         |
| <b>att i ny räkning överförs</b>          | <b>6 569 176</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 | 4 609 800         | 4 602 837         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>4 609 800</b>  | <b>4 602 837</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 3 | -1 820 786        | -1 931 144        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 4 | -210 546          | -191 493          |
| Personalkostnader                                  | Not 5 | -154 283          | -147 592          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 6 | -596 508          | -596 508          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-2 782 123</b> | <b>-2 866 737</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>1 827 677</b>  | <b>1 736 100</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 6                 | 31                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -382 377          | -415 715          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-382 371</b>   | <b>-415 684</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>1 445 306</b>  | <b>1 320 416</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>1 445 306</b>  | <b>1 320 416</b>  |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7,14 | 38 147 942        | 38 705 225        |
| Maskiner                                      | Not 8    | 222 013           | 261 238           |
| Inventarier                                   | Not 9    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>38 369 955</b> | <b>38 966 463</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>38 369 955</b> | <b>38 966 463</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10   | 4 790 261         | 3 490 740         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11   | 41 382            | 37 224            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>4 831 643</b>  | <b>3 527 964</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |          | 14 323            | 14 323            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>14 323</b>     | <b>14 323</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>4 845 966</b>  | <b>3 542 288</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>43 215 921</b> | <b>42 508 750</b> |

## Balansräkning

|  |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 5 581 435         | 5 581 435         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 7 349 903         | 6 870 774         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>12 931 338</b> | <b>12 452 209</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 5 602 425         | 4 761 137         |
| Årets resultat                                 |           | 1 445 306         | 1 320 416         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>7 047 731</b>  | <b>6 081 554</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>19 979 069</b> | <b>18 533 763</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 21 825 000        | 18 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>21 825 000</b> | <b>18 000 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 700 000           | 5 225 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 113 331           | 165 776           |
| Skatteskulder                                  |           | 4 243             | 4 046             |
| Övriga skulder                                 |           | 15 689            | 15 068            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 578 589           | 565 097           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 411 852</b>  | <b>5 974 988</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>43 215 921</b> | <b>42 508 750</b> |

## 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     | 80 år       | 80 år       |
| Maskiner      | 10 år/15 år | 10 år/15 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2020             | 2019             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 4 547 640        | 4 542 593        |
| Hyror parkering | 15 840           | 14 284           |
| Hyror carport   | 46 080           | 45 720           |
| Öresutjämning   | 240              | 240              |
|                 | <b>4 609 800</b> | <b>4 602 837</b> |



| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Snöröjning/sandning                    | 5 088            | 22 013           |
|              | Städning entreprenad                   | 104 004          | 104 004          |
|              | Städning enligt beställning            | 9 600            | 9 600            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 5 250            | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 8 223            | 6 075            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 6 360            |
|              | Bevakning                              | 15 077           | 15 077           |
|              | Gård                                   | 10 236           | 8 429            |
|              | Serviceavtal                           | 67 922           | 65 520           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 20 537           | 34 957           |
|              | Brandskydd                             | 16 884           | 22 183           |
|              | Fordon                                 | 11 175           | 3 681            |
|              |  | <b>273 996</b>   | <b>297 899</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 40 451           |
|              | Tvättstuga                             | 3 019            | 0                |
|              | Lås                                    | 925              | 8 264            |
|              | VVS                                    | 10 800           | 9 313            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 37 740           | 55 497           |
|              | Elinstallationer                       | 3 181            | 16 542           |
|              | Hiss                                   | 0                | 24 621           |
|              | Tak                                    | 3 900            | 6 813            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 1 875            | 0                |
|              |  | <b>61 440</b>    | <b>161 501</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 822 818          | 840 646          |
|              | Vatten                                 | 318 450          | 298 290          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 99 876           | 93 935           |
|              |  | <b>1 241 144</b> | <b>1 232 871</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 89 422           | 84 089           |
|              | Bredband                               | 25 184           | 25 184           |
|              |  | <b>114 606</b>   | <b>109 273</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>129 600</b>   | <b>129 600</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 820 786</b> | <b>1 931 144</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 1 244          | 1 244          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 32 125         | 31 375         |
|              | Föreningskostnader              | 31 213         | 9 383          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 745            | 1 205          |
|              | Förvaltningsarvode              | 121 956        | 120 080        |
|              | Administration                  | 5 327          | 7 424          |
|              | Korttidsinventarier             | 4 079          | 13 492         |
|              | Konsultarvode                   | 6 427          | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 7 430          | 7 290          |
|              |                                 | <b>210 546</b> | <b>191 493</b> |

| <b>Not 5</b> | PERSONALKOSTNADER                       | 2020           | 2019           |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har en anställd man.         |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 60 500         | 52 592         |
|              | Löner                                   | 70 325         | 72 350         |
|              | Sociala kostnader                       | 23 458         | 22 650         |
|              |   | <b>154 283</b> | <b>147 592</b> |

| <b>Not 6</b> | AVSKRIVNINGAR | 2020           | 2019           |
|--------------|---------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad       | 557 283        | 557 283        |
|              | Maskiner      | 39 225         | 39 225         |
|              |               | <b>596 508</b> | <b>596 508</b> |

| <b>Not 7</b> | BYGGNADER OCH MARK                                    | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                |                    |                    |
|              | Vid årets början                                      | 70 683 648         | 70 683 648         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                     | <b>70 683 648</b>  | <b>70 683 648</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>         |                    |                    |
|              | Vid årets början                                      | -7 613 803         | -7 056 520         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                       | -557 283           | -557 283           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>               | <b>-8 171 086</b>  | <b>-7 613 803</b>  |
|              | <b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                                      | -24 364 620        | -24 364 620        |
|              | <b>Utgående nedskrivning</b>                          | <b>-24 364 620</b> | <b>-24 364 620</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>38 147 942</b>  | <b>38 705 225</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med            | 810 000            | 810 000            |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                                 |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                                | 36 000 000         | 36 000 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                                   | 7 200 000          | 7 200 000          |
|              |   | <b>43 200 000</b>  | <b>43 200 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
|              | Bostäder  | 43 200 000         | 43 200 000         |
|              |   | <b>43 200 000</b>  | <b>43 200 000</b>  |

| <b>Not 8</b>  | <b>MASKINER</b>                                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>              |                   |                   |
|               | Vid årets början                                    | 568 200           | 568 200           |
|               | Nyanskaffningar                                     | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                             | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                   | <b>568 200</b>    | <b>568 200</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                   |                   |
|               | Vid årets början                                    | -306 963          | -267 738          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                     | -39 225           | -39 225           |
|               | Utrangering/försäljning                             | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-346 188</b>   | <b>-306 963</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>           | <b>222 013</b>    | <b>261 238</b>    |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>              |                   |                   |
|               | Vid årets början                                    | 964 101           | 964 101           |
|               | Nyanskaffningar                                     | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                             | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                   | <b>964 101</b>    | <b>964 101</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                   |                   |
|               | Vid årets början                                    | -964 101          | -964 101          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                     | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                             | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>      | <b>-964 101</b>   | <b>-964 101</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Kundfordringar                                      | 14 804            | 14 804            |
|               | Skattekonto   | 48 578            | 41 160            |
|               | Klientmedel hos SBC                                 | 4 726 879         | 3 434 776         |
|               |   | <b>4 790 261</b>  | <b>3 490 740</b>  |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Försäkring  | 33 802            | 29 794            |
|               | Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening          | 7 580             | 7 430             |
|               |   | <b>41 382</b>     | <b>37 224</b>     |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 6 870 774         | 6 610 395         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 479 129           | 479 129           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -218 750          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>7 349 903</b>  | <b>6 870 774</b>  |

**Not 13**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
|  | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                                       |
| Swedbank                                       | 1,740 %           | 18 000 000        | 18 000 000        | 2024-01-25                            |
| Swedbank                                       | 1,480 %           | 4 525 000         | 5 225 000         | 2023-05-25                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>22 525 000</b> | <b>23 225 000</b> |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -700 000          | -5 225 000        |                                       |
|  |                   | <b>21 825 000</b> | <b>18 000 000</b> |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 025 000 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 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 66 378 000        | 66 378 000        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | El  | 104 197           | 119 260           |
|               | Extern revisor                                      | 22 875            | 22 250            |
|               | Löner   | 975               | 3 600             |
|               | Arvoden   | 9 501             | 0                 |
|               | Sociala avgifter                                    | 3 292             | 367               |
|               | Ränta   | 54 613            | 60 593            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 383 136           | 359 027           |
|               |   | <b>578 589</b>    | <b>565 097</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

---

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÖSTHAMMAR den 17 / 5 2021



Maud Vestman  
Ordförande



Anne Christine Roxengård  
Sekreterare



Henrik Hammarström  
Ledamot



David Häggkvist  
Ledamot



Fredrik Masman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gammelbyn, org.nr 716422-3880

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gammelbyn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Gammelbyn 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 tryggt 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 20 maj 2021



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor