



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Gammelbyn



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gammelbyn

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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
Henrik Hammarström	Ledamot
Fredrik Masman	Ledamot
Ann-Christine Roxengård	Ledamot
Sofia Änöstam	Ledamot
Ulf Henriksson	Suppleant
Johan Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Marie-Catherine Karlsson	Sammanställande
Anette Lundmark	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-16. Med anledning av stadgeändring.

### 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.

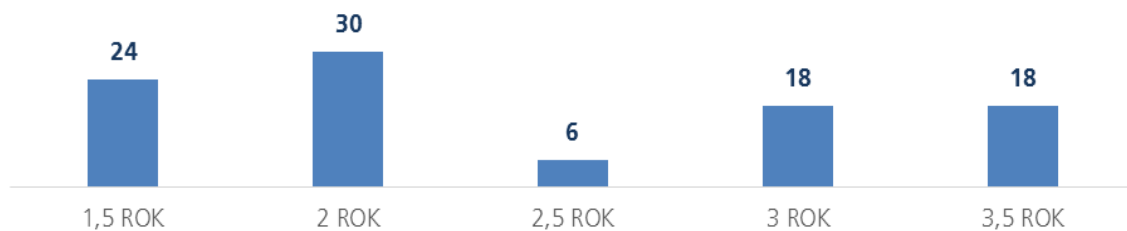
Värdeåret är 1991.

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

### 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 2021 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2021-10-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Reparationer har utförts i husens värmeanläggningar	2021	
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	2020	Myndighetsbesiktning
Byte av cirkulationspump i D-husets värmeanläggning	2020	
Målning av carportlängorna	2019	
Byte av tryckknapparna i samtliga hiss-korgar	2018	
Energideklaration	2018	Myndighetsbesiktning
Uppgradering av hydra-ventilblocken i C, D, F och G-husets hiss till Hydronic 300	2018	
Byte av nocktätningar på fastigheternas tak	2017	
Uppgradering av hydra-ventilblocket i B-husets hiss till Hydronic 300	2017	
Byte av elpannor i C- och E-huset	2016	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning av föreningslokalen utvändigt	2022	Om behov föreligger
Målning av sophus utvändigt	2022	Om behov föreligger
Målning av cykelförråd utvändigt	2022	Om behov föreligger
Renovering av värmesystemen	2022	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Stamspolning	2022	
Målning av fönster i föreningslokalen	2024	Om behov föreligger
Lekutrustning	2024	Renoveras om behov föreligger
Målning av fönster och altan/balkongdörrar utvändigt	2024	Om behov föreligger
Målning av carportar utvändigt	2024	Om behov föreligger
Renovering av värmesystemen	2025	Vissa delar av värmesystemen i husen renoveras om behov föreligger
Målning av entréportarna	2025	Om behov föreligger
Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	2026	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Brandskyddsutrustning (besiktning)	Presto Brandsäkerhet AB
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)	Forsbergs plåt, Storms 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 nyttja vid privata tillställningar samt uteplatser med tillhörande bord och en fin grillplats. Föreningen har en mysig innergård med lekplats. Från i år 2021 har det även tillkommit en boulebana för föreningens medlemmar. I närheten finns butiker, banker, apotek, förskolor och skolor, olika idrottsanläggningar såsom gym och padelbanor. På nära avstånd finns busshållplats med goda kommunikationer med Uppsala och Öregrund.

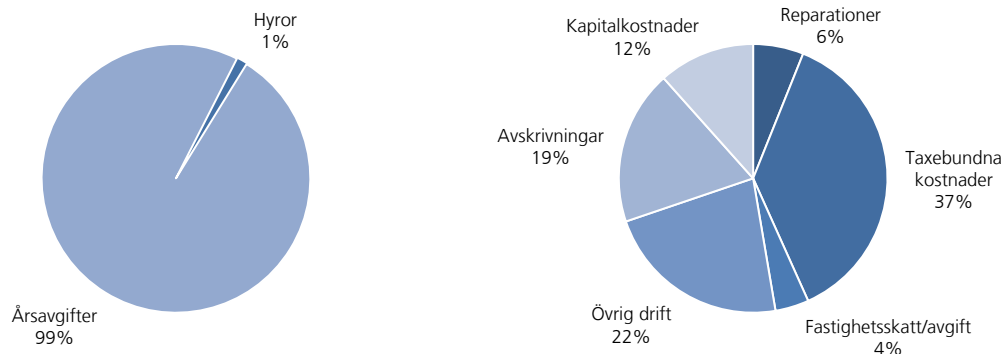
### Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi och årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade sedan 2004.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 741 202</b>	<b>3 449 100</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 593 551	4 609 800
Finansiella intäkter	520	6
Minskning kortfristiga fordringar	6 949	0
	<b>4 601 020</b>	<b>4 609 806</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 222 022	2 185 615
Finansiella kostnader	375 509	382 377
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 576
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	69 060	38 136
	<b>3 366 591</b>	<b>3 317 704</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 975 632</b>	<b>4 741 202</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 234 430</b>	<b>1 292 102</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 1 459 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 2021 har följande besiktningar, reparationer och underhåll utförts:** Styrelsen har gjort en årlig besiktning och genomgång av fastigheterna (trapphus och vindar, komplementbyggnaderna samt utemiljön.

Efter beslut på årsstämman har föreningen anlagt en boulebana, där några av föreningens medlemmar har utfört iordningställandet. Reparationer och underhåll av husens värmeanläggningar. Bättringsmålning och reparationer av komplementbyggnaderna. Uppsättning av förstärkningsplåtar på carportstolparna. Årlig översyn av brandskyddsutrustningen, hissbesiktning samt årlig kontroll och underhållsservice av frånluftsvärmepumparna. Årlig besiktning av lekplatsen och översyn av taken på fastigheterna. Föreningen har haft en städdag under hösten gemensamt för föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st  
Överlåtelse under året: 10 st

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

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	769	769	769	769
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 693	3 811	3 930	4 979
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	139	142	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	54	50	44
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	65	70	137
Soliditet (%)	49	46	44	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 400	1 445	1 320	800
Nettoomsättning (tkr)	4 608	4 610	4 603	4 607

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

## 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	5 456 400	0	0	5 456 400
Upplåtelseavgifter	125 035	0	0	125 035
Fond för yttre underhåll	7 828 457	478 554	0	7 349 903
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 409 892</b>	<b>478 554</b>	<b>0</b>	<b>12 931 338</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 569 177	-478 554	1 445 306	5 602 425
Årets resultat	1 400 033	1 400 033	-1 445 306	1 445 306
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 969 210</b>	<b>921 479</b>	<b>0</b>	<b>7 047 731</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 379 102</b>	<b>1 400 033</b>	<b>0</b>	<b>19 979 069</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 400 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 569 177
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 969 210</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-478 554
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>7 490 656</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 608 177	4 609 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-14 626	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 593 551</b>	<b>4 609 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 907 129	-1 820 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 513	-210 546
Personalkostnader	Not 6	-132 380	-154 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-596 508	-596 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 818 530</b>	<b>-2 782 123</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 775 021</b>	<b>1 827 677</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		520	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 228	-382 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 708</b>	<b>-382 371</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 400 033</b>	<b>1 445 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 400 033</b>	<b>1 445 306</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	37 590 659	38 147 942
Maskiner	Not 9	182 788	222 013
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 773 447</b>	<b>38 369 955</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 773 447</b>	<b>38 369 955</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 016 886	4 790 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 237	41 382
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 059 123</b>	<b>4 831 643</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>6 073 447</b>	<b>4 845 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 846 893</b>	<b>43 215 921</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 581 435	5 581 435
Fond för yttre underhåll	Not 13	7 828 457	7 349 903
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 409 892</b>	<b>12 931 338</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		6 569 177	5 602 425
Årets resultat		1 400 033	1 445 306
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>7 969 210</b>	<b>7 047 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 379 102</b>	<b>19 979 069</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 125 000	21 825 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 125 000</b>	<b>21 825 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	700 000	700 000
Leverantörsskulder		132 966	113 331
Skatteskulder		3 474	4 243
Övriga skulder		-223	15 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	506 575	578 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 342 792</b>	<b>1 411 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 846 893</b>	<b>43 215 921</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	80 år	80 år
Maskiner	10 år/15 år	10 år/15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	4 547 640	4 547 640
Hyror parkering	14 280	15 840
Hyror carport	46 020	46 080
Öresutjämning	237	240
	<b>4 608 177</b>	<b>4 609 800</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga intäkter	-14 626	0
	<b>-14 626</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 088	0
	Snöröjning/sandning	27 925	5 088
	Städning entreprenad	104 004	104 004
	Städning enligt beställning	0	9 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 250
	Hissbesiktning	7 883	8 223
	Bevakning	15 077	15 077
	Gård	11 137	10 236
	Serviceavtal	72 185	67 922
	Förbrukningsmateriel	18 037	20 537
	Brandskydd	10 979	16 884
	Fordon	3 506	11 175
		<b>271 821</b>	<b>273 996</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	24 073	0
	Tvättstuga	18 590	3 019
	Entré/trapphus	14 997	0
	Lås	0	925
	VVS	11 808	10 800
	Värmeanläggning/undercentral	43 765	37 740
	Elinstallationer	3 054	3 181
	Hiss	22 732	0
	Huskropp utvändigt	48 392	0
	Tak	6 213	3 900
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
		<b>193 624</b>	<b>61 440</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	783 099	822 818
	Vatten	303 331	318 450
	Sophämtning/renhållning	105 587	99 876
		<b>1 192 017</b>	<b>1 241 144</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	94 884	89 422
	Bredband	25 184	25 184
		<b>120 068</b>	<b>114 606</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>129 600</b>	<b>129 600</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 907 129</b>	<b>1 820 786</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Revisionsarvode extern revisor	23 875	32 125
	Föreningskostnader	10 264	31 213
	Fritids- och trivselkostnader	0	745
	Förvaltningsarvode	124 524	121 956
	Förvaltningsarvoden övriga	653	0
	Administration	8 998	5 327
	Korttidsinventarier	0	4 079
	Konsultarvode	5 375	6 427
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 580	7 430
		<b>182 513</b>	<b>210 546</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 500	60 500
	Löner	58 185	70 325
	Sociala kostnader	13 695	23 458
		<b>132 380</b>	<b>154 283</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	557 283	557 283
	Maskiner	39 225	39 225
		<b>596 508</b>	<b>596 508</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 171 086	-7 613 803
	Årets avskrivningar enligt plan	-557 283	-557 283
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 728 369</b>	<b>-8 171 086</b>
	<b>Ackumulerad 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>37 590 659</b>	<b>38 147 942</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 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-346 188	-306 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 225	-39 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-385 413</b>	<b>-346 188</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>182 788</b>	<b>222 013</b>
<b>Not 10</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	0	14 804
	Skattekonto	55 578	48 578
	Klientmedel hos SBC	4 910 805	4 726 879
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>6 016 886</b>	<b>4 790 261</b>
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 577	33 802
	Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening	7 660	7 580
		<b>42 237</b>	<b>41 382</b>



<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	7 349 903	6 870 774
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	478 554	479 129
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 828 457</b>	<b>7 349 903</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,740 %	18 000 000	18 000 000	2024-01-25
	Swedbank	1,480 %	3 825 000	4 525 000	2023-05-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 825 000</b>	<b>22 525 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-700 000	
			<b>21 125 000</b>	<b>21 825 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 325 000 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 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	66 378 000	66 378 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	0	104 197
	Extern revisor	23 375	22 875
	Löner	0	975
	Arvoden	21 426	9 501
	Sociala avgifter	6 732	3 292
	Ränta	53 836	54 613
	Avgifter och hyror	381 477	383 136
	Värmeanläggning/undercentral	19 729	0
		<b>506 575</b>	<b>578 589</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av coronapandemin 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 pandemin kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---


Östhammar den 3 / 6 2022

  
Maud Vestman  
Ordförande

  
Henrik Hammarström  
Ledamot

  
Fredrik Masman  
Ledamot

  
Ann-Christine Roxengård  
Ledamot

  
Sofia Ånöstam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2022

  
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 2021. 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 2021 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

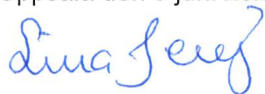
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 5 juni 2022



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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