



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kabelgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2037.
- 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.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Styrelsen

Elsie Anna Christin Lyckehult	Ordförande
Linda Ann-Mari Wintherö	Sekreterare
Tommy Juhani Henric Kovala	Kassör
Erik Tommy Jakobsson	Fastighetsansvarig

Linnéa Angelica Andersson	Suppleant
John Ingemar Fredriksson	Suppleant
Anna Isabel Näslin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Valberedning

Fredrik Lindblad
Linus Lyckehult

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västerås Kabeln 13	2014	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

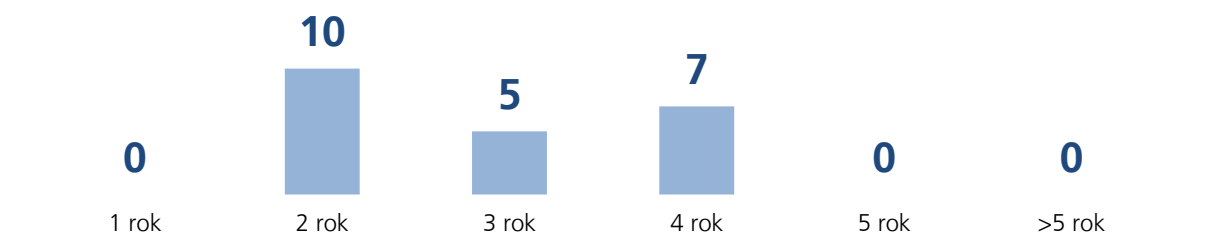
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus och 1 radhuslänga.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 877 m², varav 1 733 m² utgör lägenhetsyta och 144 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Salong Venus	48 m ²	
Henrik Kroon	50 m ²	
SBC Sverige AB	36 m ²	2020-06-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Soprum (Utomhus)
Lekplats (Utomhus)
Cykelrum (Kabelgatan)
Cykelrum (Malmabergsgatan)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny energideklaration	2019
Byte av källardörr, Malmabergsgatan	2019
Åtgärder Radon Radhus	2018
Renovering balkonger Kabelgatan	2017
Byte av väggpanel & målning av fasad Kabelgatan/alla målade ytor	2017
Utvändig renovering fönster Kabelgatan & Tenngatan	2017
Översyn av ventilation Kabelgatan	2017
Rörarbete källare, byte av ventiler	2017
Injektionssprutning av grunden på Kabelgatan	2016
Radonmätningar	2016
Rörarbete, förbättring. Tenngatan	2016
Renovering av lekplats	2016
Takarbeten. Byte av dåliga takpannor. Malmabergsgatan/Kabelgatan	2016
Rörarbete förbättring undercentralen	2016
Byte av Undercentral	2015
Rensning av avlopp	2015
Byte radiatorventiler	2015
Planerat underhåll	År
Renovering fasad/balkonger Malmabergsgatan	2020-2021
Takbyte Malmabergsgatan	2020-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Tholins
Ekonomisk Förvaltning	SBC AB
Fiber	Telenor
Sophämtning	Vafab

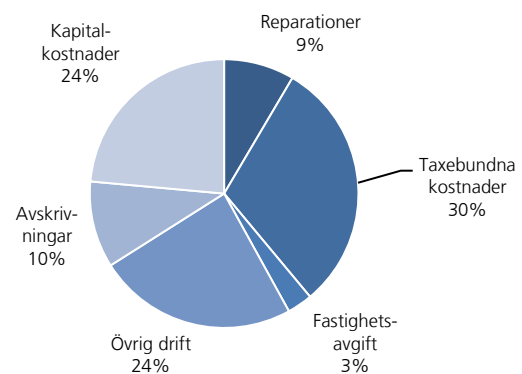
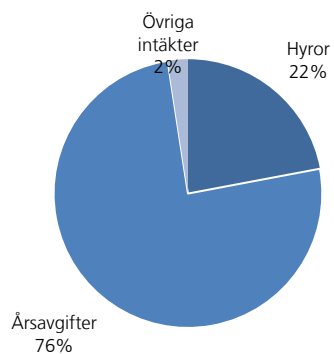
Föreningens ekonomi

En höjning av årsavgifterna genomförs 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 058 618	2 838 020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 358 586	1 286 660
Finansiella intäkter	7	15
Ökning av kortfristiga skulder	89 681	0
	1 448 274	1 286 675
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	775 411	727 086
Finansiella kostnader	276 679	280 539
Ökning av kortfristiga fordringar	35 000	1 678
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 773
	1 087 090	1 066 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 419 802	3 058 618
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	361 184	220 599

*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 1 377 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

Vi har under året infört sopsortering för samtliga boende. Vi har bytt källardörr på Malmabergsgatan. Vi har haft flera lokalkontrakt som gått ut och där har vi arbetat med att få in nya hyresgäster. Ny energideklaration. Sedvanligt underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	685	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	518	463	461	446
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 007	10 007	10 007	10 007
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	127	124	122	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	149	151	134
Soliditet (%)	21	20	20	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	158	-1 473	-349
Nettoomsättning (tkr)	1 326	1 287	1 286	1 247

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 733 m² bostäder och 144 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 423 285	0	0	15 423 285
Uppskrivningsfond	5 238 582	0	0	5 238 582
Upplåtelseavgifter	558 650	0	0	558 650
Fond för yttre underhåll	1 034 627	60 444	-12 945	987 128
S:a bundet eget kapital	22 255 144	60 444	-12 945	22 207 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 322 381	-60 444	170 785	-18 432 722
Årets resultat	185 293	185 293	-157 840	157 840
S:a ansamlad förlust	-18 137 089	124 849	12 945	-18 274 882
S:a eget kapital	4 118 055	185 293	0	3 932 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	185 293
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 261 937
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 444
summa balanserat resultat	-18 137 088

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-18 137 088
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 325 768	1 286 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 818	120
Summa rörelseintäkter		1 358 586	1 286 660
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-661 627	-577 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 073	-110 281
Personalkostnader	Not 6	-41 711	-39 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 210	-121 210
Summa rörelsekostnader		-896 621	-848 296
RÖRELSERESULTAT		461 965	438 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 679	-280 539
Summa finansiella poster		-276 672	-280 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 293	157 840
ÅRETS RESULTAT		185 293	157 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	16 114 950	16 236 160
Summa materiella anläggningstillgångar	16 114 950	16 236 160
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 114 950	16 236 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 535 593	1 138 900
Summa kortfristiga fordringar	1 535 593	1 138 900
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 954 309	1 954 819
Summa kassa och bank	1 954 309	1 954 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 489 902	3 093 719
SUMMA TILLGÅNGAR	19 604 852	19 329 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 981 935	15 981 935
Uppskrivningsfond	5 238 582	5 238 582
Fond för yttre underhåll	1 034 627	987 128
Not 10		
Summa bundet eget kapital	22 255 144	22 207 645
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-18 322 381	-18 432 722
Årets resultat	185 293	157 840
Summa fritt eget kapital	-18 137 089	-18 274 882
SUMMA EGET KAPITAL	4 118 055	3 932 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	15 000 000	15 000 000
Not 11,12		
Summa långfristiga skulder	15 000 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	124 345	95 997
Skatteskulder	105 878	69 304
Övriga skulder	125 604	125 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 970	106 211
Not 13		
Summa kortfristiga skulder	486 797	397 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 604 852	19 329 879

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 026 320	1 026 320
Hyror bostäder	89 676	89 676
Hyror lokaler	106 219	85 161
Hyror parkering	52 587	51 625
Hyror förråd	50 925	33 711
Öresutjämning	40	47
	1 325 768	1 286 540

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	29 574	0
Övriga intäkter	3 244	120
	32 818	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 342	59 995
	Fastighetsskötsel beställning	6 671	10 070
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 344	0
	Snöröjning/sandning	4 333	376
	Städning entreprenad	21 316	20 734
	Garage	0	875
	Sophantering	1 913	0
	Gård	2 035	550
	Förbrukningsmateriel	158	6 171
	Brandskydd	0	5 781
		108 112	104 551
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 059
	Tvättstuga	449	8 232
	Entré/trapphus	548	2 423
	Lås	1 656	1 621
	VVS	547	0
	Tak	9 206	0
	Mark/gård/utemiljö	0	612
	Vattenskada	87 375	0
		99 781	13 947
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	12 945
		0	12 945
	Taxebundna kostnader		
	El	31 896	30 396
	Värme	237 547	233 457
	Vatten	46 525	40 844
	Sophämtning/renhållning	41 411	48 017
		357 379	352 714
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 459	49 888
	Kabel-TV	0	1 751
	Bredband	7 322	6 318
		59 781	57 957
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 574	34 894
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	661 627	577 008
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 706	1 225
	Tele- och datakommunikation	1 177	184
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	4 100	4 000
	Föreningskostnader	4 281	2 574
	Fritids- och trivselkostnader	208	306
	Förvaltningsarvode	44 910	49 542
	Administration	2 631	4 169
	Konsultarvode	8 500	43 376
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		72 073	110 281

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	31 500
	Sociala kostnader	8 711	8 297
		41 711	39 797
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	82 673	82 673
	Uppskrivning byggnad	38 537	38 537
		121 210	121 210
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 482 418	11 482 418
	Utgående anskaffningsvärde	11 482 418	11 482 418
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 238 582	5 238 582
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-38 537	-38 537
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-154 146	-115 610
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 045 899	5 084 436
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-330 694	-248 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 673	-82 673
	Utgående avskrivning enligt plan	-413 367	-330 694
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 114 950	16 236 160
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 600 000	4 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 952 000	13 924 000
	Taxeringsvärde mark	7 876 000	6 224 000
		21 828 000	20 148 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 200 000	19 600 000
	Lokaler	628 000	548 000
		21 828 000	20 148 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	70 100	35 100
	Klientmedel hos SBC	1 465 493	1 103 800
		1 535 593	1 138 900

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	987 128	2 609 677
	Reservering enligt stadgar	60 444	60 444
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-12 945	-1 682 993
	Vid årets slut	1 034 627	987 128

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	ändringsda
			2018-12-31	g
	Nordea	1,450 %	5 000 000	2020-11-18
	Nordea	1,880 %	5 000 000	2021-11-17
	Nordea	1,450 %	5 000 000	2023-11-15
	Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	15 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			15 000 000	15 000 000

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 111 000	19 111 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	20 469	12 386
	Avgifter och hyror	110 501	93 825
		130 970	106 211

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Vi kommer att renovera huset på Malmabergsgatan. Byte av panel och rivning av balkonger samt uppbyggnad av nya.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 26/5 2020



Elsie Anna Christin Lyckehult
Ordförande



Linda Ann-Mari Wintherö
Sekreterare

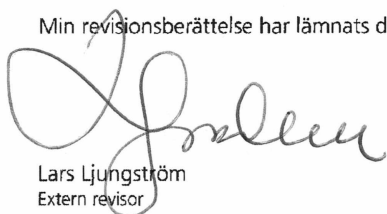


Tommy Juhani Henric Kovala
Kassör



Erik Tommy Jakobsson
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2020



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Kabelgatan,
org.nr 769627-3296

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Kabelgatan för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Kabelgatans
finansiella ställning per 2019-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och tidigare års ackumulerade förlust enligt
förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen
ansvarsfrihet för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020-05-25



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 026 000	1 026 320	1 026 000
Hyror bostäder	89 000	89 676	89 000
Hyror lokaler	120 000	106 219	85 000
Hyror parkering	58 000	52 587	53 000
Hyror förråd	56 000	50 925	33 000
Öresutjämnning	0	40	0
Försäkringsersättning	0	29 574	0
Övriga intäkter	0	3 244	0
	1 349 000	1 358 586	1 286 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-63 000	-61 342	-53 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-6 671	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-10 344	-5 000
Snöröjning/sandning	0	-4 333	0
Städning entreprenad	-22 000	-21 316	-16 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Sotning	0	0	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage	-1 000	0	-1 000
Sophantering	0	-1 913	0
Gård	-4 000	-2 035	-4 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-158	-4 000
Brandskydd	-7 000	0	0
	-109 000	-108 112	-101 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-79 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-449	-5 000
Entré/trapphus	0	-548	0
Lås	0	-1 656	-2 000
VVS	0	-547	0
Tak	0	-9 206	0
Vattenskada	0	-87 375	0
	-79 000	-99 781	-57 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
	-100 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-31 896	-33 000
Värme	-243 000	-237 547	-238 000
Vatten	-41 000	-46 525	-41 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-41 411	-68 000
	-384 000	-357 379	-380 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-52 000	-52 459	-49 000
Kabel-TV	-2 000	0	0
Bredband	-7 000	-7 322	-8 000
	-61 000	-59 781	-57 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 594	-36 574	-36 000
	-36 594	-36 574	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 706	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 177	-1 200
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 100	-5 000
Föreningskostnader	-19 000	-4 281	-19 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-208	-1 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-44 910	-45 000
Administration	-4 000	-2 631	-4 000
Konsultarvode	-20 000	-8 500	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	-110 000	-72 073	-102 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-33 000	-33 000	-32 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 711	-9 000
	-42 000	-41 711	-41 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-83 000	-82 673	-83 000
Uppskrivning byggnad	-39 000	-38 537	-39 000
	-122 000	-121 210	-122 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 043 594	-896 621	-896 200
RÖRELSERESULTAT	305 406	461 965	389 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-240 000	-276 679	-280 000
	-240 000	-276 672	-280 000
RESULTAT	65 406	185 293	109 800

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