



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Harmoni

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 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

#### Styrelsen

Lena Anna-Britta Berglund	Ledamot
Jan Christer Patrik Forsberg	Ledamot
Sven Thomas Johansson	Ledamot
Anna Maria Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------	------------------	---------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harmoni 12	1956	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

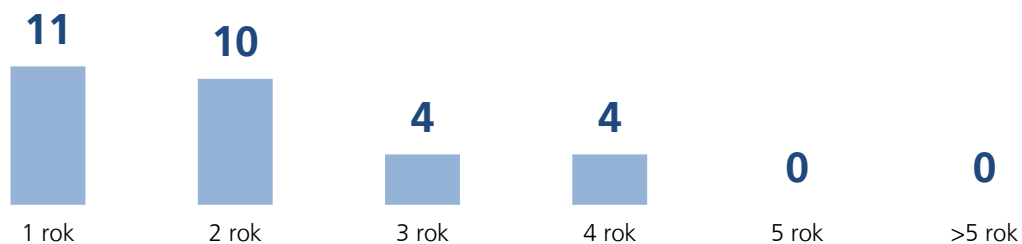
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 813 m<sup>2</sup>, varav 1 554 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 259 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

samlingsrum  
tvättstuga  
matkällare  
torkrum  
uteplats  
cykelförråd  
vindar  
mangelrummet  
relax

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning genomförd	2020	
Ny grill till uteplats	2020	
byte av fjärrvärmearläggning	2019	2018-2020
upprätta en fullständig underhållsplan	2017	Genomförande 2017
okulär besiktning av balkonger	2016	
vattenukastare alla stuprör	2016	
luftat element, bytt termostat	2016	vissa lägenheter
inhandling av bubbelpool	2015	
underhåll/asfaltering av gården	2015	
trädfällning	2015	
påbörjat relaxavdelningen	2015 - 2016	
framtagning av underhållsplan	2015 - 2017	
byte av låscylindrar garage	2015	
Monterat nya innerdörrar i uthyrningslokal och relaxlokalen	2014	
Kaklat målat i entré och uthyrningsrum	2014	sommaren
Målat golvet i källargången	2014	sommaren
Monterat vattenutkastare till stuprännor	2014	hösten
Tvättstuga System	2014	våren
Byte av taggar	2014	
Oljat sopskåp	2013	
Målat källartrappan yttre	2013	
Målat och Oljat utemöbler	2013	
parkeringsplats, asfaltering, linjemålning	2013	sommaren
Dräneringspump källargång	2013	
relaxavdelning	2013	löpande klar 2017
Besiktning av balkonger	2013	
Askkoppar & Soptunna	2013	
Åtgärdat golvfogarna i trapphusen	2012	hösten
Dörrstopp, vindar	2012	hösten
bastumodul köptes in	2012	hösten
Ytterområde, blomkrukor, parkbänkar	2012	Våren
Ytterområde, bygge av grillplats, möbler till grillplats	2012	Våren
Sensorstyrda lampor i källaren	2011	
Renovering av källarfönster	2011	
Renovering av tvättstuga och torkrum	2011	
Fasadbelysning på innergård	2011	Genomförd under hösten
Spolning av alla avlopp	2011	Hösten

<b>Utfört underhåll fortsättning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Kodlås även på källardörr på gavel till fastigheten	2010	
Tjänst i Kubik hyr lokalen i källaren	2010	
Beslut om att börja sopsortera matavfall, vilket resulterar i lägre kostnader för föreningen	2010	
uppträskning av samlingsrum/pingis rum	2010	hösten
Akustikplattor i trapphusen	2010	
Nya armaturer och sensorstyrt lyse i trapphus	2010	
Nya elledningar, lysrör till uthyrningslokal	2009	Lokal som Tjänstekubik har hyrt
Ny entrédörr till källarlokalen	2009	
Nytt lyse + nya jordade ledningar, vindarna	2009	
Dagvattenledning genomspolad kodlås, ytterdörr, samt källare	2009 - 2010	Hösten
Nytt lås till uthyrlokal	2009	
takfot och fasadplåtar målade	2009	
Nya strömbrytare i alla trapphus	2009	
Byte av motorvärmare uttag	2008	
PCB kontroll	2008	Våren
Byte av en tvättmaskin	2008	
Grunden om målad, utvändig sockel	2008	
Tak över entréer	2007	
Byte en tvättmaskin	2007	
Omdränering	2006	
Tvättstuga	2004 - 2005	Ny torktumlare samt en ny tvättmaskin
Renovering av balkonger	2003	
Omläggning av tak	1988	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ljussensorer Cykelrum & Vindar	2014	Genomförande 2014-2018
Laga asfaltering innergård	2015	Genomförande 2014-
Balkonger	2015	Genomförande 2015-
Genomgång av fasad, stuprör, hängrännor	2015	Genomförande 2013-2022
Översyn av Garage	2015	Genomförande 2013-2018
byte av taket	2017	Genomförande 2018-2022
Ventilationsrengöring köks- och badrumsstammar	2021	Genomförande 2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Nisses
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Castor

## Föreningens ekonomi

Vi arbetar för att ha en bra ekonomi, som vi planerar för/underhåller med en långsiktigt plan.

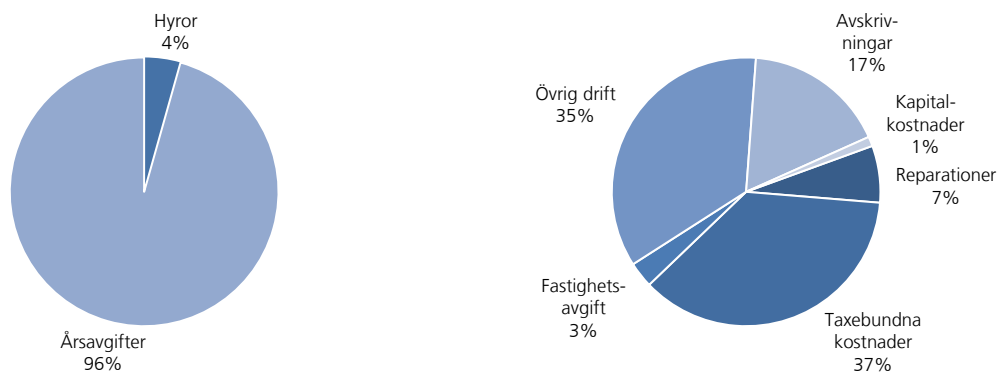
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>933 990</b>	<b>795 922</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 195 271	1 174 188
Finansiella intäkter	17	37
Minskning kortfristiga fordringar	18 429	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	211 633
	<b>1 213 717</b>	<b>1 385 858</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	909 804	1 174 288
Finansiella kostnader	12 175	12 908
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 371
Minskning av långfristiga skulder	35 824	48 224
Minskning av kortfristiga skulder	242 721	0
	<b>1 200 524</b>	<b>1 247 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>947 182</b>	<b>933 990</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>13 193</b>	<b>138 068</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

OVK-besiktning hösten 2020. Spolat ett par avlopp som det blivit stopp i.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	736	722	714	702
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	498	521	553	584
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	33	33	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	132	134	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	53	48	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	7	7	10	14
Soliditet (%)	49	40	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	-207	-30	53
Nettoomsättning (tkr)	1 195	1 174	1 164	1 142

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 554 m<sup>2</sup> bostäder och 259 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	66 263	0	0	66 263
Fond för yttre underhåll	1 293 997	203 000	-212 500	1 303 497
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 360 260</b>	<b>203 000</b>	<b>-212 500</b>	<b>1 369 760</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-508 755	-203 000	5 679	-311 434
Årets resultat	82 799	82 799	206 821	-206 821
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-425 956</b>	<b>-120 201</b>	<b>212 500</b>	<b>-518 255</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>934 305</b>	<b>82 799</b>	<b>0</b>	<b>851 505</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 799
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-305 755
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-425 956</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-425 956</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	1 195 271	1 174 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 195 271</b>	<b>1 174 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-805 914	-1 057 365
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 436	-86 674
Personalkostnader	Not 5	-29 454	-30 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-190 510	-193 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 100 314</b>	<b>-1 368 139</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>94 957</b>	<b>-193 951</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 175	-12 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 158</b>	<b>-12 871</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>82 799</b>	<b>-206 821</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>82 799</b>	<b>-206 821</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,12	968 037	1 151 215
Inventarier	Not 8	0	7 332
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>968 037</b>	<b>1 158 547</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>968 037</b>	<b>1 158 547</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 925
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	955 300	958 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>955 300</b>	<b>960 537</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>955 300</b>	<b>960 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 923 337</b>	<b>2 119 083</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 263	66 263
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 293 997	1 303 497
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 360 260</b>	<b>1 369 760</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-508 755	-311 434
Årets resultat		82 799	-206 821
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-425 956</b>	<b>-518 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>934 305</b>	<b>851 505</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	756 336	774 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>756 336</b>	<b>774 560</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 224	35 824
Leverantörsskulder		38 315	289 061
Skatteskulder		138	138
Övriga skulder		40 070	50 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	135 950	117 854
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>232 697</b>	<b>493 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 923 337</b>	<b>2 119 083</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fasighetsförbättringar	30 år	30 år
Porttelefon	10 år	10 år
Relaxavdelning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 143 033	1 121 980
Hyror parkering	23 400	23 400
Hyror garage	28 800	28 800
Öresutjämning	38	8
	<b>1 195 271</b>	<b>1 174 188</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 842	82 407
	Fastighetsskötsel beställning	4 853	6 497
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 750	12 784
	Snöröjning/sandning	31 880	42 166
	Städning entreprenad	25 033	18 360
	Städning enligt beställning	6 245	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 645	0
	Gemensamma utrymmen	1 960	0
	Gård	3 000	0
	Serviceavtal	12 195	15 445
	Förbrukningsmateriel	0	38
		<b>202 403</b>	<b>177 697</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	12 563	0
	Gemensamma utrymmen	563	0
	Tvättstuga	1 020	6 641
	Entré/trapphus	0	11 688
	Lås	5 932	600
	VVS	36 273	8 174
	Ventilation	563	10 000
	Garage/parkering	0	7 756
	Vattenskada	20 001	0
		<b>76 914</b>	<b>44 859</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	212 500
		<b>0</b>	<b>212 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 692	60 664
	Värme	243 634	240 198
	Vatten	81 310	95 598
	Sophämtning/renhållning	33 060	24 099
		<b>406 696</b>	<b>420 559</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 935	25 407
	Självrisk	0	93 000
	Kabel-TV	43 582	42 109
	Bredband	6 134	5 984
		<b>84 651</b>	<b>166 500</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 250</b>	<b>35 250</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>805 914</b>	<b>1 057 365</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	1 518
	Tele- och datakommunikation	1 694	2 879
	Inkassering avgift/hyra	1 800	2 125
	Hysesförluster	0	878
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 906
	Föreningskostnader	13 329	17 026
	Studieverksamhet	2 375	0
	Förvaltningsarvode	36 404	35 852
	Administration	578	653
	Konsultarvode	0	7 987
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		<b>74 436</b>	<b>86 674</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 400	22 800
	Sociala kostnader	7 054	7 449
		<b>29 454</b>	<b>30 249</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	118 302	118 302
	Förbättringar	64 877	67 551
	Inventarier	7 332	7 998
		<b>190 510</b>	<b>193 851</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 952 909	4 952 909
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 952 909</b>	<b>4 952 909</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 801 694	-3 615 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-183 178	-185 853
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 984 872</b>	<b>-3 801 694</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>968 037</b>	<b>1 151 215</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000	45 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 359 000	7 359 000
	Taxeringsvärde mark	2 473 000	2 473 000
		<b>9 832 000</b>	<b>9 832 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 010 000	9 010 000
	Lokaler	822 000	822 000
		<b>9 832 000</b>	<b>9 832 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 624	121 624
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 624</b>	<b>121 624</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 293	-106 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 332	-7 998
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-121 624</b>	<b>-114 293</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>7 332</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	8 118	18 189
	Klientmedel hos SBC	947 182	933 990
	Fordringar kreditfakturor	0	6 433
		<b>955 300</b>	<b>958 612</b>



<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 303 497	1 106 008
	Reservering enligt stadgar	203 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-212 500	-5 511
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 293 997</b>	<b>1 303 497</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,540 %	774 560	792 784	2023-04-30
	Nordea		0	17 600	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>774 560</b>	<b>810 384</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 224	-35 824	
			<b>756 336</b>	<b>774 560</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 683 440 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 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 262 000	2 874 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	26 000	22 000
	Sociala avgifter	8 200	7 000
	Ränta	1 988	2 060
	Avgifter och hyror	93 252	86 794
	VVS reparation	6 510	0
		<b>135 950</b>	<b>117 854</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi planerar att göra en ventilationsrengöring av köks-och badrumsstammar, se teknisk status.</li> <li>• Åtgärda anmärkningar som hittades vid OVK-besiktningen.</li> <li>• Fixa till uteplatsen</li> </ul>

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter


---

SUNDSVALL den 13 / 5 2021

  
Lena Anna-Britta Berglund  
Ledamot

  
Jan Christer Patrik Forsberg  
Ledamot

  
Sven Thomas Johansson  
Ledamot

  
Anna Maria Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021  
Ernst & Young

  
Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Harmoni org.nr 789200-0766

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Harmoni för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt Vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för Våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller Våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för Våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar Vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Harmoni för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi 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 vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 17 maj 2021



Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 143 000	1 143 033	1 142 000
Hyror parkering	23 000	23 400	22 000
Hyror garage	28 000	28 800	28 000
Öresutjämning	0	38	0
	<b>1 194 000</b>	<b>1 195 271</b>	<b>1 192 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-86 000	-82 842	-82 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-4 853	-9 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-9 750	-8 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-31 880	-100 000
Städning entreprenad	-20 000	-25 033	-25 000
Städning enligt beställning	-1 000	-6 245	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 645	0
Gemensamma utrymmen	-7 000	-1 960	-7 000
Gård	-1 000	-3 000	-2 000
Serviceavtal	-17 000	-12 195	0
Förbrukningsmateriel	-11 000	0	-11 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	<b>-260 000</b>	<b>-202 403</b>	<b>-246 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-63 000	-12 563	-57 000
Gemensamma utrymmen	0	-563	0
Tvättstuga	0	-1 020	0
Lås	0	-5 932	0
VVS	0	-36 273	0
Ventilation	0	-563	0
Vattenskada	0	-20 001	0
	<b>-63 000</b>	<b>-76 914</b>	<b>-57 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-64 000	-48 692	-62 000
Värme	-250 000	-243 634	-253 000
Vatten	-96 000	-81 310	-88 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-33 060	-23 000
	<b>-436 000</b>	<b>-406 696</b>	<b>-426 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-27 000	-34 935	-24 000
Kabel-TV	-44 000	-43 582	-48 000
Bredband	-7 000	-6 134	-5 000
	<b>-78 000</b>	<b>-84 651</b>	<b>-77 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-35 250	-35 000
	<b>-35 000</b>	<b>-35 250</b>	<b>-35 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-1 694	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 000	-14 000
Föreningskostnader	-18 000	-13 329	-15 000
Studieverksamhet	0	-2 375	0
Förvaltningsarvode	-38 000	-36 404	-42 000
Administration	-2 000	-578	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
	<b>-82 000</b>	<b>-74 436</b>	<b>-82 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-24 000	-22 400	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 854	-9 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-34 000</b>	<b>-29 454</b>	<b>-34 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-119 000	-118 302	-119 000
Förbättringar	-68 000	-64 877	-68 000
Inventarier	-8 000	-7 332	-8 000
	<b>-195 000</b>	<b>-190 510</b>	<b>-195 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 183 000</b>	<b>-1 100 314</b>	<b>-1 152 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>11 000</b>	<b>94 957</b>	<b>40 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-13 000	-12 175	-13 000
	<b>-13 000</b>	<b>-12 158</b>	<b>-13 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 000</b>	<b>82 799</b>	<b>27 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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