



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Harmoni



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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Harmoni

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 2017 och 2047.
- 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

Jan Christer Patrik Forsberg	Ordförande
Sven Thomas Johansson	Ledamot
Maria Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

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

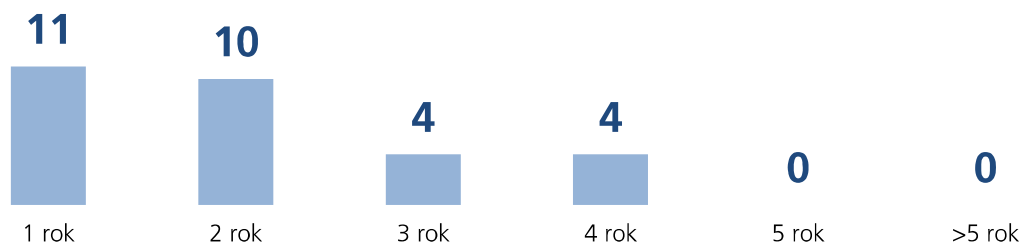
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 813 m², varav 1 554 m² utgör boyta och 259 m² 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 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning genomförd	2020	
Ny grill till uteplats	2020	
byte av fjärrvärmeanläggning	2019	2018-2020
upprätta en fullständig underhållsplan	2017	Genomförande 2017
okulär besiktning av balkonger	2016	
vattenukastare alla stuprör	2016	
luftat element, byt 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
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	
uppräskning 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	
Dagvattenledningar genomspolad	2009	Hösten
kodlås, ytterdörr, samt källare	2009 - 2010	
Nytt lås till uthyrlokal	2009	

Utfört underhåll	År	Kommentar
takfot och fasad plåtar 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	

Planerat underhåll	År	Kommentar
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.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nisses
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Castor

Föreningens ekonomi

Betalat av Nordea lånet

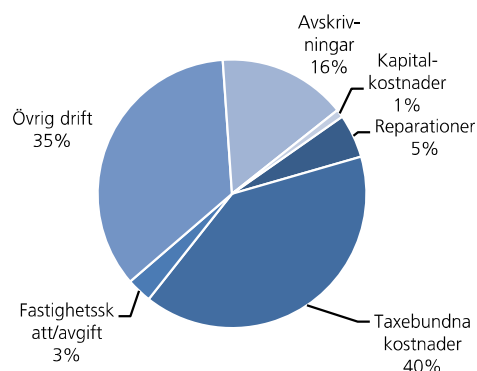
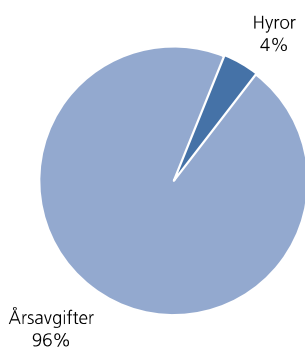
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 1,50 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	947 182	933 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 208 247	1 195 271
Finansiella intäkter	326	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 429
Ökning av kortfristiga skulder	57 539	0
	1 266 112	1 213 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	952 716	909 804
Finansiella kostnader	11 776	12 175
Minskning av långfristiga skulder	18 224	35 824
Minskning av kortfristiga skulder	0	242 721
	982 716	1 200 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 230 578	947 182
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	283 396	13 193

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdaterat låssystemet via byggbeslag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	736	722	714
Lån/m ² bostadsrättsyta	487	498	521	553
Elkostnad/m ² totalyta	45	27	33	33
Värmekostnad/m ² totalyta	138	134	132	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	45	53	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	7	7	10
Soliditet (%)	49	49	40	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	69	83	-207	-30
Nettoomsättning (tkr)	1 208	1 195	1 174	1 164

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 554 m² bostäder och 259 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	66 263	0	0	66 263
Fond för yttre underhåll	1 496 997	203 000	0	1 293 997
S:a bundet eget kapital	1 563 260	203 000	0	1 360 260
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-628 956	-203 000	82 799	-508 755
Årets resultat	68 927	68 927	-82 799	82 799
S:a ansamlad förlust	-560 029	-134 073	0	-425 956
S:a eget kapital	1 003 231	68 927	0	934 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	68 927
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-425 956
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
summa balanserat resultat	-560 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-560 029
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 208 247	1 195 271
Summa rörelseintäkter		1 208 247	1 195 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-852 834	-805 914
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 655	-74 436
Personalkostnader	Not 5	-21 227	-29 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-175 154	-190 510
Summa rörelsekostnader		-1 127 871	-1 100 314
RÖRELSERESULTAT		80 376	94 957
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		326	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 776	-12 175
Summa finansiella poster		-11 450	-12 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 927	82 799
ÅRETS RESULTAT		68 927	82 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	792 883	968 037
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		792 883	968 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		792 883	968 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 238 696	955 300
Summa kortfristiga fordringar		1 238 696	955 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 238 696	955 300
SUMMA TILLGÅNGAR		2 031 579	1 923 337

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 263	66 263
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 496 997	1 293 997
Summa bundet eget kapital		1 563 260	1 360 260
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-628 956	-508 755
Årets resultat		68 927	82 799
Summa ansamlad förlust		-560 029	-425 956
SUMMA EGET KAPITAL		1 003 231	934 305
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	738 112	756 336
Summa långfristiga skulder		738 112	756 336
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 224	18 224
Leverantörsskulder		102 610	38 315
Skatteskulder		138	138
Övriga skulder		40 070	40 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	129 194	135 950
Summa kortfristiga skulder		290 236	232 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 031 579	1 923 337

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).

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.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fasighetsförbättringar	30 år	30 år
Porttelefon	Fullt avskriven	10 år
Relaxavdelning	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 155 892	1 143 033
Hyror parkering	23 550	23 400
Hyror garage	28 800	28 800
Öresutjämnning	5	38
	1 208 247	1 195 271

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	82 938	82 842
	Fastighetskötsel beställning	13 343	4 853
	Fastighetskötsel gård beställning	13 426	9 750
	Snöröjning/sandning	54 976	31 880
	Städning entreprenad	25 390	25 033
	Städning enligt beställning	0	6 245
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 645
	Gemensamma utrymmen	0	1 960
	Gård	0	3 000
	Serviceavtal	25 185	12 195
		215 257	202 403
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 563
	Gemensamma utrymmen	0	563
	Tvättstuga	13 074	1 020
	Lås	19 284	5 932
	VVS	0	36 273
	Ventilation	0	563
	Elinstallationer	26 250	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 246	0
	Vattenskada	0	20 001
		59 854	76 914
	Taxebundna kostnader		
	El	80 944	48 692
	Värme	249 637	243 634
	Vatten	88 712	81 310
	Sophämtning/renhållning	36 808	33 060
		456 101	406 696
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 983	34 935
	Kabel-TV	50 389	43 582
	Bredband	0	6 134
		86 372	84 651
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 250	35 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	852 834	805 914
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	306
	Tele- och datakommunikation	1 586	1 694
	Inkassering avgift/hyra	1 901	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	13 200	13 000
	Föreningskostnader	10 763	13 329
	Studieverksamhet	0	2 375
	Förvaltningsarvode	37 200	36 404
	Administration	2 067	578
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		78 655	74 436

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	22 400
	Sociala kostnader	5 227	7 054
		21 227	29 454
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	118 302	118 302
	Förbättringar	56 853	64 877
	Inventarier	0	7 332
		175 154	190 510
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 952 909	4 952 909
	Utgående anskaffningsvärde	4 952 909	4 952 909
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 984 872	-3 801 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-175 154	-183 178
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 160 027	-3 984 872
	Planenligt restvärde vid årets slut	792 883	968 037
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000	45 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 359 000	7 359 000
	Taxeringsvärde mark	2 473 000	2 473 000
		9 832 000	9 832 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 010 000	9 010 000
	Lokaler	822 000	822 000
		9 832 000	9 832 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 624	121 624
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 624	121 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-121 624	-114 293
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 332
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-121 624	-121 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	-1

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	8 118	8 118
	Klientmedel hos SBC	317 284	947 182
	Räntekonto hos SBC	913 294	0
		1 238 696	955 300

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 293 997	1 303 497
	Reservering enligt stadgar	203 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-212 500
	Vid årets slut	1 496 997	1 293 997

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,540 %	756 336	774 560	2023-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		756 336	774 560	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 224	-18 224	
			738 112	756 336	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 665 216 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 262 000	2 262 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	1 753	0
	Arvoden	23 500	26 000
	Sociala avgifter	7 416	8 200
	Ränta	1 941	1 988
	Avgifter och hyror	94 584	93 252
	VVS reparation	0	6 510
		129 194	135 950

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Rep underhåll uppdatera porttelefon.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den / 2022

Jan Christer Patrik Forsberg
Ordförande

Sven Thomas Johansson
Ledamot

Maria Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young

Niklas Nyberg
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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 trygghande 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 räkenskaperna. 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.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Sundsvall enligt digital signatur

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 160 000	1 155 892	1 143 000
Hyror parkering	24 000	23 550	23 000
Hyror garage	28 000	28 800	28 000
Öresutjämning	0	5	0
	1 212 000	1 208 247	1 194 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-87 000	-82 938	-86 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-13 343	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-13 426	-11 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-54 976	-100 000
Städning entreprenad	-27 000	-25 390	-20 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-7 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-13 000	-25 185	-17 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	0	-11 000
	-252 000	-215 257	-260 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-54 000	0	-63 000
Tvättstuga	0	-13 074	0
Lås	0	-19 284	0
Elinstallationer	0	-26 250	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 246	0
	-54 000	-59 854	-63 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-80 944	-64 000
Värme	-254 000	-249 637	-250 000
Vatten	-82 000	-88 712	-96 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-36 808	-26 000
	-422 000	-456 101	-436 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 983	-27 000
Kabel-TV	-46 000	-50 389	-44 000
Bredband	-7 000	0	-7 000
	-90 000	-86 372	-78 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-35 250	-35 000
	-36 000	-35 250	-35 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 563	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 586	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 901	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 200	-14 000
Föreningskostnader	-14 000	-10 763	-18 000
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 200	-38 000
Administration	-1 000	-2 067	-2 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-79 000	-78 655	-82 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-16 000	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-5 027	-9 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-34 000	-21 227	-34 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-119 000	-118 302	-119 000
Förbättringar	-57 000	-56 853	-68 000
Inventarier	0	0	-8 000
	-176 000	-175 154	-195 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 143 000	-1 127 871	-1 183 000
RÖRELSERESULTAT	69 000	80 376	11 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	294	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Låneräntor	-13 000	-11 776	-13 000
	-13 000	-11 450	-13 000
RESULTAT	56 000	68 927	-2 000

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