



ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Staffansgården

794700-0373

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staffansgården, 794700-0373 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Läktaren 6. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 61 lägenheter. Dessutom uthyres 15 garageplatser och 8 carportplatser till föreningens medlemmar. Föreningen förvärvade fastigheten 1957. Byggnaden är fullvärdighetsförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningens byggnader utgörs av 3 st trevåningshus med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 32 st parkeringsplatser med motorvärmare samt 11 parkeringsplatser utan motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	2
2 rum och kök	37
3 rum och kök	12
Hysesrätter	2
Bostäder	61
Lokal (hyresrätt)	1
Garageplatser	15
Carportplatser	8
Bilplatser med motorvärmare.	32
Bilplatser utan motorvärmare.	11

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

1977	Tilläggsisolering, ny fasad och omdränering	2013	Nya fönster källarlägenheter
1984	Indragning fjärrvärme	2017	Byte avstängningsventiler värmesystem
1993	Byte tak, nya fönster	2018	Renovering av värmekulvert
1996	Byte stammar, byte dörrar	2019	Återställning mark- och asfaltsytor efter kulvertbyte
1996	Nybyggnad carport	2019	Renovering samlingslokal
2007	Elsanering	2019	Renovering av hyreslägenhet
2010	Ny ventilation	2020	Målning trapphus, renovering entréparti, byte avfuktare
2013	Byte termostater och vattenrening radiatorer	2021	Byte ytterdörr källarlägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ytterdörrar på källarlägenheter samt reparerat delar av tak.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta tak samt installera laddboxar. Styrelsen undersöker möjligheter till nya balkonger.

Under året har föreningen övergått till K3 redovisning. Kortfattat innebär detta att man tillämpar komponentfördelning av anläggningsregistret samt att investeringar i fortsättningen kommer att läggas upp som en komponent i anläggningsregistret och skrivs av. Detta istället för att boka via underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % fr.o.m. 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick efter höjningen till i genomsnitt 678 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från 2022-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond är 185 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Emil Stenlund	ordförande
Bernt Karlsson	vice ordförande
Jan-Olov Jonsson	sekreterare
Mathias Nordqvist	ledamot
Håkan Tyboni	ledamot

Suppleanter
Frida Lundström
Tomas Vikner

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bernt Karlsson, Jan-Olov Jonsson, och Håkan Tyboni samt suppleanten Tomas Vikner.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emil Stenlund, Bernt Karlsson, Jan-Olov Jonsson, Håkan Tyboni och Mathias Norqvist, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Linnea Sehlin, vald av föreningen.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Bredband	Bredband 2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Ventilation	Bravida

Medlemsinformation

Under året har 7 överlåtelser gjorts. Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Nettoomsättning i tkr	3 034	3 024	2 794	2 671	2 564
Resultat efter fin.poster i tkr	566	462	-515	51	-48

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 984 898 kr. Under året har föreningen amorterat 79 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	186 150	1 700 000	591 582	-1 060 655	462 092
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-31				462 092	-462 092
Ianspråktagande av yttre fond			-204 119	204 119	
Reservering till yttre fond			185 000	-185 000	
Årets resultat					565 915
	186 150	1 700 000	572 463	-579 444	565 915

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-579 444
Årets resultat	565 915
Ansamlad förlust	-13 529

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-13 529**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 034 133	3 023 627
Övriga rörelseintäkter	3	42 285	61 170
Summa rörelseintäkter		3 076 418	3 084 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 136 898	-2 164 775
Övriga externa kostnader	5	-6 014	-26 269
Personalkostnader	6	-96 291	-97 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-227 318	-280 553
Summa rörelsekostnader		-2 466 521	-2 569 379
Rörelseresultat		609 897	515 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		330	426
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-44 312	-53 752
Summa finansiella poster		-43 982	-53 326
Resultat efter finansiella poster		565 915	462 092
Resultat före skatt		565 915	462 092
Årets resultat		565 915	462 092

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 541 869	5 747 988
Inventarier	10	6 964	28 163
		<u>5 548 833</u>	<u>5 776 151</u>
Summa anläggningstillgångar		5 548 833	5 776 151
ÖMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112	80
Övriga fordringar	11	8 348	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 185	67 664
		<u>76 645</u>	<u>67 754</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 486 362	2 756 391
Summa omsättningstillgångar		3 563 007	2 824 145
SUMMA TILLGÅNGAR		9 111 840	8 600 296

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 886 150	1 886 150
Yttre underhållsfond	13	572 463	591 582
		<u>2 458 613</u>	<u>2 477 732</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-579 444	-1 060 655
Årets resultat		565 915	462 092
		<u>-13 529</u>	<u>-598 563</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 445 084	1 879 169
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	14,18	848 223	5 981 543
Övriga långfristiga skulder		37 092	37 092
		<u>885 315</u>	<u>6 018 635</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 136 675	79 420
Leverantörsskulder		163 006	172 320
Aktuell skatteskuld		13 970	31 753
Övriga skulder	16	113 641	114 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	354 149	304 821
		<u>5 781 441</u>	<u>702 492</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 111 840	8 600 296

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till xxxx kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	2 256 852	2 256 750
Hysesintäkter	497 191	484 921
Intäkter el	89 640	89 420
Intäkter bredband	119 520	119 298
Intäkter kabel-tv	55 980	56 551
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 500	16 087
Intäkter gemensamhetsutrymmen	450	600
	<u>3 034 133</u>	<u>3 023 627</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Andrahandsuthyrningar mm	42 285	61 170
	<u>42 285</u>	<u>61 170</u>

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	226 800	225 075
Snöröjning och halkbekämpning	15 408	3 064
Reparationer	98 544	68 476
Periodiskt underhåll	204 119	408 418
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	204 830	145 617
Uppvärmning	600 384	552 635
Vatten	245 819	224 368
Renhållning	106 999	99 950
Förvaltningskostnader	125 537	129 160
Försäkringar	50 829	49 953
Fastighetsskatt/avgift	94 290	90 178
Kommunikation och media		
Datakommunikation	121 272	121 212
Kabel-TV	42 067	46 669
	<u>2 136 898</u>	<u>2 164 775</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny förrådsbelysning, tidur entré	74 792	408 418
Utfört underhåll huskropp utvändigt, Ytterdörrar, tak	129 327	
	<u>204 119</u>	<u>408 418</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	550	2 995
Telefon och porto mm	2 334	1 300
Kundförluster	180	-
Bank och juridikkostnader	2 950	14 038
Bolagsverket, gåvor		7 936
	<u>6 014</u>	<u>26 269</u>

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden	73 960	63 924
Vicevärd		13 585
Bilersättningar	376	463
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	14 779	14 750
	<u>91 115</u>	<u>94 722</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	873	562
Pensionskostnader	200	
Övriga personalkostnader	4 103	2 499
	<u>96 291</u>	<u>97 783</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	219 246	272 481
Markinventarier	8 072	8 072
	<u>227 318</u>	<u>280 553</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	44 166	53 748
Övriga finansiella kostnader	146	4
	<u>44 312</u>	<u>53 752</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 736 321	9 736 321
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>9 736 321</u>	<u>9 736 321</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 988 333	-3 728 981
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-206 119	-259 352
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-4 194 452</u>	<u>-3 988 333</u>
 Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>5 541 869</u>	<u>5 747 988</u>
 Taxeringsvärde byggnader (Värdeår: 1957):	21 475 000	21 475 000
Taxeringsvärde mark:	6 457 000	6 457 000

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	319 651	319 651
	<u>319 651</u>	<u>319 651</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-291 488	-270 287
-Årets avskrivning enligt plan	-21 199	-21 201
	<u>-312 687</u>	<u>-291 488</u>

Redovisat värde vid årets slut		6 964	28 163
Not 11 Övriga fordringar			
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Skattekonto		8 348	10
		8 348	10
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förutbetalda kostnader		68 185	67 664
		68 185	67 664
Not 13 Fond för yttre underhåll			
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början		591 582	500 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		185 000	500 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-204 119	-408 418
Fondbehållning vid årets slut		572 463	591 582
Not 14 Skulder till kreditinstitut			
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	2022-10-30	1,51 %	1 221 320
SEB	2022-02-28	0,34 %	3 902 000
SEB	2024-02-28	0,74 %	858 223
Totala skulder på bokslutsdagen		5 981 543	6 060 963
Nästa års amortering		-72 710	-79 420
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till		290 840	-317 680
Omfem år beräknas nuvarande skulder uppgå till		6 199 673	5 663 863
Totala skulder på bokslutsdagen		5 984 898	6 060 963
Avgår kortfristig del		-5 136 675	-79 420
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		848 223	5 981 543
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut			
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld			
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar		72 710	79 420
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår		5 063 965	-
		5 136 675	79 420
Not 16 Övriga skulder			
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Inre fond		66 894	69 221
Personalens källskatt		26 735	27 665
Upplupna arbetsgivaravgifter		15 652	15 312
Övriga kortfristiga skulder		4 360	1 980
		113 641	114 178

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Semesterlöneskuld	210	210
Räntor	2 129	2 102
Förutbetalda avgifter/hyror	247 393	224 911
El	28 661	16 654
Fjärrvärme	75 756	60 944
	354 149	304 821

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 277 900	7 277 900

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	7 277 900	7 277 900
--	------------------	------------------

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Skellefteå 2022-~~04~~-~~04~~

Emil Stenlund
Emil Stenlund

Bernt Karlsson
Bernt Karlsson

Jan-Olov Jonsson
Jan-Olov Jonsson

Mathias Norkvist
Mathias Norkvist

Håkan Tyboni
Håkan Tyboni

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-~~03~~-~~28~~

Linnea Schlin
Linnea Schlin
Av föreningen vald lekmannarevisor