



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sörby



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sörby

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 2012 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

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

#### Styrelsen

Lars Peter Hallner	Ordförande
Håkan Jansson	Ledamot
Rolf Birger Jonsson	Ledamot
Lisbeth Jessica Mossberg	Ledamot
Maria Skogsberg	Ledamot
Anders Vedholm	Ledamot
Anna Ulrika Therése Bergström	Suppleant
Karl Niklas Gabrielli	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Ulrika Therése Bergström, Karl Niklas Gabrielli, Lars Peter Hallner, Håkan Jansson och Anders Vedholm.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Björn Hanerus	Ordinarie Intern	
Maria Öhrner	Ordinarie Intern	-
Johanna Ridal	Suppleant Intern	-

#### Valberedning

8F Eldblom	
3C Gussman	
4H Gustafsson	Sammanställande
5G Lindström	
9A Söderberg/Öhman	
1E Wesslén/Björn	

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLSBACKA 32:1	1956	Gävle
OLSBACKA 33:1	1956	Gävle
OLSBACKA 34:1	1956	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1958 och består av 6 småhus.

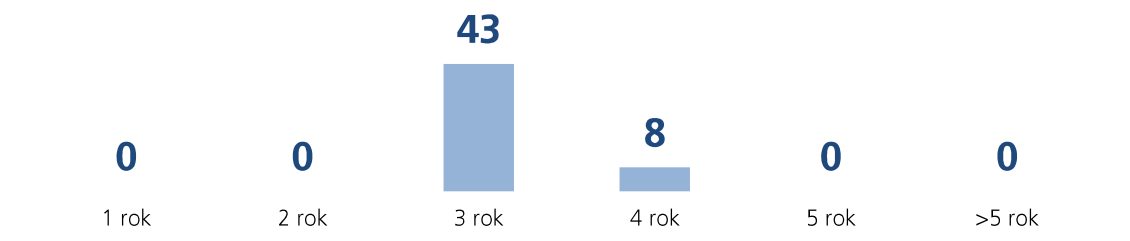
Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 310 m<sup>2</sup>, varav 4 310 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1  
Tvättstuga 2  
Gemensamhetslokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av elladdningsmöjlighet för elfordon	2021	Förprojektering gjordes under 2020
Detaljplanearbete påbörjas	2021	
Montering av treglasfönster på övervåning i alla lägenheter	2020	
Installerat fiber från Gavlenet	2020	
Förprojektering om fordonsladdning genomförd	2020	
Åtgärder utifrån påbörjat systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2019	
Installation av del 2 i värmesystemet samt uppföljning av del 1	2019	
Rörelsesensorer installerade i cykelbodarna, soprum samt ner till tvättstugorna	2019	
Större reparation av garagegolvet	2018	Pga. läckage ner till gemensamhetslokalen
Systematiskt brandskyddsarbete, besiktning genomförd	2018	
Ommålning av tvättstuga 2 samt övriga utrymmen	2018	
Energideklaration har genomförts	2018	
Installation av DUC-system med temperaturgivare i varje lägenhet	2018	
Beslut om nya stadgar	2018	
Översyn av värmesystemet utförd	2018	
Åtgärdsplan för värmen med måltemp på 22 grader för fjärrvärmen	2018	
Översyn av föreningens stadgar, förslag till stadgeändring	2017	
Byte av lås i samtliga gemensamma förrådsutrymmen och cykelbodarna	2017	
Rust av gemensamhetslokalen	2016 - 2017	
Installation av nya vattenmätare	2016	
Ommålning av tvättstuga 1 samt torkrum, korridor och mangelrum	2016 - 2017	
Installerat fler fartgupp	2016	
Rust av parkeringsplatser	2015	
Riktat farstukvistar länga 8, 9	2015	
Grus utbytt samt påfyllt på alla parkeringsplatser samt gemensamma ytor	2015	
Ommålning av alla fönster i gemensamma utrymmen	2015	
Ommålning av samtliga garageportar samt förrådsdörrar	2015	
Fördelningsmätning Elförbrukning	2014	
Fartgupp	2014	Åtgärd sänka hastighet på området
Nya ytterdörrar i alla lägenheter	2014	
Isolering av värmerör på vindarna	2013	
Diverse plåtarbeten	2013	På taken till hus 1, 3 och 9
Byte av expansionskärl	2012	
Upprustning av vägg till carport	2012	
Barnsäker lekplats	2011	
Byte av husplåtar	2010	
Asfaltering av trottoarer	2009	
Alla farstukvistar inspekterade	2009	15 st. farstukvistar renoverade
Fasadputsning	2008	sprickor, fläckar m.m.
Ommålning av samtliga garageportar och förrådsdörrar	2008	
Rening av fjärrvärmevatten i husen	2008 - 2009	För förbättring av verkningsgrad
Ny tvättmaskin och torktumlare	2007	
Byte samtliga motorvärmare	2005	
Ommålning av alla fönster i gemensamma utrymmen	2005	
Byte samtliga förrådsdörrar	2005	

Byte garageportar	2003 - 2004
Renoverade tvättstugor	2002 - 2007
Omläggning av tak	2001
Dränering kring källare	2001
Rörstambyte	1999
Jordfelsbrytare i alla lägenheter	1999
Omputsning av fasad	1988

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskiner pga. vattenskada	2022	
Dränera grund utsida tvättstuga	2022	Inom 10-årsperiod
Underhåll/byte av alla garagetak	2022	Inom 5-årsperiod

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

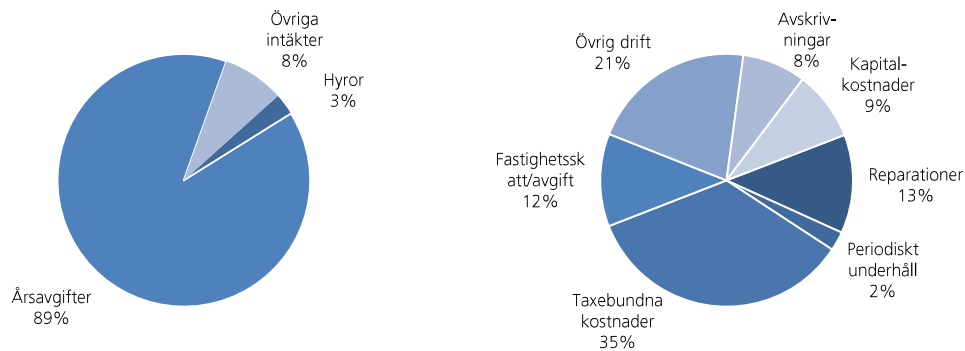
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi

#### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 309 426</b>	<b>2 418 482</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 044 942	2 974 415
Finansiella intäkter	98	45
Minskning kortfristiga fordringar	46 603	0
Ökning av kortfristiga skulder	229 417	0
	<b>3 321 059</b>	<b>2 974 460</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 893 194	2 515 718
Finansiella kostnader	309 728	-23 310
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 098 750
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 097
Minskning av långfristiga skulder	164 544	164 544
Minskning av kortfristiga skulder	0	309 718
	<b>3 367 466</b>	<b>4 083 517</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 263 019</b>	<b>1 309 426</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-46 406</b>	<b>-1 109 056</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2021 har det hänt några stora händelser

Vi fick i slutet av sommaren installerat 1 laddstolpe med uttag för 2 bilar och vi har iordningställt en laddplats vid förrådsutrymmets länga 9, det var relativt många som anmälde intresse för att kunna ladda sin bil och efter att stolpen kom upp har några medlemmar skaffat rena elbilar och det finns ett antal laddhybrider också.

Den 18 augusti fick Gävle drygt 170 mm regn på några få timmar, med stora översvämningar som följd och vi klarade oss inte heller. I båda våra tvättstugor trängde vatten upp ur brunnarna och tvättstuga 1 blev värst drabbad, alla maskiner och inredning i både tvättstugan och samlingslokalen blev förstörda, men vi agerade snabbt med hjälp av ERSBO Bygg så att samma dygn hade vi lyckats pumpa ur allt vatten som värst stod drygt 1 meter djup. Vi fick dit folk som hjälpte till att ta ut allt förstört och att torkningsprocessen fick börja.

Tvättstuga 2 blev också översvämmad men inte lika allvarlig som tvättstuga 1, vi skall även återställa den tvättstugan när tvättstuga 1 med samlingslokal och torkrum är renoverad och klar att använda.

Vi satt ett mål att allt bör vara klart så tvättstugan kunde börja användas strax för Jul, men tyvärr var det för blött i konstruktionen ännu.

Det är skönt att konstatera att tvättstuga 2 har kunnat användas, dock med ett betydligt högre tryck på tvätttider.

Vi hade även en del ytterligare skador på grund av stora regnmängder, underminerad mark som drabbade vissa garage och utbyggnader.

I skrivande stund så har rapport kommit att tvättstuga 1 börjar bli torr så att återställningen kan börja inom kort.

Vi i styrelsen vill tacka för det tålamod, förståelse och hjälpsamhet under tiden vi bara har haft 1 tvättstuga.

Vi tackar också länga 8 som ansvarade för korvgrillningen vid höststädningen, och vi tackar också alla medlemmar som var ute och hjälpte till med höststädningen trots att pandemin fanns med i bilden. Jag tror inte att vi varit så många ute och hjälpt till som vi var på höststädningen, hoppas vi blir minst lika många kommande säsong, på de städdagar som kommer.

**Möss:** Vi har och är drabbad av att möss kommer in på vindar och tyvärr också i kök, därför har vi tecknat ett flerårigt avtal med NOMOR som har satt ut små vita lådor som skall hjälpa till att minska mössens utbredning i våra hus.

**Brandskydd:** Vi har haft brandskyddskontroll i området under året, där det inte kom fram några frågor eller brister.

**Detaljplaneändringar:** Vi håller på ännu att få till en ändring av detaljplanen, med syfte att vi kan bygga altaner som skall se likvärdiga ut, vi har som mål att detta skall vara inlämnat till Gävle kommun 1:a kvartalet 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	631	631	631	619
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 099	4 137	4 175	4 216
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	42	55	67
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	155	145	152	191
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	42	35	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	5	146	79
Soliditet (%)	6	8	6	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-444	228	-29	-134
Nettoomsättning (tkr)	3 043	2 959	3 021	2 987

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 310 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	339 200	0	0	339 200
Fond för yttre underhåll	508 849	166 074	-364 204	706 979
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>848 049</b>	<b>166 074</b>	<b>-364 204</b>	<b>1 046 179</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	678 019	-166 074	591 849	252 245
Årets resultat	-444 441	-444 441	-227 645	227 645
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>233 578</b>	<b>-610 515</b>	<b>364 204</b>	<b>479 889</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 081 627</b>	<b>-444 441</b>	<b>0</b>	<b>1 526 068</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-444 441
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	844 093
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 074
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>233 578</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

85 877
<b>319 455</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 042 681	2 959 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 261	15 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 044 942</b>	<b>2 974 415</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 590 721	-2 171 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 928	-153 435
Personalkostnader	Not 6	-193 545	-190 341
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 559	-254 408
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 179 753</b>	<b>-2 770 125</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-134 811</b>	<b>204 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 728	23 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-309 630</b>	<b>23 355</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-444 441</b>	<b>227 645</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-444 441</b>	<b>227 645</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	18 332 660	18 619 219
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 332 660</b>	<b>18 619 219</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 336 160</b>	<b>18 622 719</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 193 294	1 286 314
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 193 304</b>	<b>1 286 314</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		91 078	91 078
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>91 078</b>	<b>91 078</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 284 382</b>	<b>1 377 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 620 542</b>	<b>20 000 110</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		339 200	339 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	508 849	706 979
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>848 049</b>	<b>1 046 179</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		678 019	252 245
Årets resultat		-444 441	227 645
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>233 578</b>	<b>479 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 081 627</b>	<b>1 526 068</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	17 666 551
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>17 666 551</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 666 551	164 544
Leverantörsskulder		421 962	295 753
Skatteskulder		112 762	50 037
Övriga skulder		0	-174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	337 640	297 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 538 915</b>	<b>807 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 620 542</b>	<b>20 000 110</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Bredband	25 år	25 år
Fönster	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 719 807	2 719 807
Hyror parkering	28 350	27 090
Hyror garage	54 144	53 952
Hyror förråd	600	600
Hyror carport	2 304	2 304
Kabel-TV intäkter	0	48 195
Bredbandsintäkter	103 428	25 857
Elintäkter	0	16 777
Elintäkter moms	128 413	58 641
Överlåtelse/pantsättning	5 465	5 678
Öresutjämning	170	222
	<b>3 042 681</b>	<b>2 959 122</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga intäkter	2 261	15 293
		<b>2 261</b>	<b>15 293</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	5 844	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 013	9 676
	Snöröjning/sandning	8 011	0
	Städning entreprenad	0	8 031
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 635	0
	Gemensamma utrymmen	1 613	199
	Soppantering	6 003	0
	Gård	898	2 914
	Serviceavtal	28 908	3 447
	Förbrukningsmateriel	13 257	31 367
	Brandskydd	6 871	6 927
	Fordon	6 711	4 282
		<b>130 764</b>	<b>66 842</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	270	1 267
	Tvättstuga	8 129	26 546
	Lås	5 543	3 569
	VVS	0	4 723
	Elinstallationer	8 954	0
	Bredband	0	3 135
	Tak	5 851	13 323
	Fasad	0	10 048
	Fönster	0	16 875
	Vattenskada	410 711	53 605
	Övrigt	396	0
		<b>439 854</b>	<b>133 091</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	0	228 904
	Fasad	3 252	0
	Garage/parkering	82 625	135 300
		<b>85 877</b>	<b>364 204</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	212 905	181 986
	Värme	666 602	625 793
	Vatten	208 469	180 947
	Sophämtning/renhållning	125 492	78 884
	Grovsopor	0	18 345
		<b>1 213 469</b>	<b>1 085 955</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	130 921	121 224
	Kabel-TV	69 233	74 246
	Bredband	105 418	26 454
		<b>305 572</b>	<b>221 924</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>415 185</b>	<b>299 925</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 590 721</b>	<b>2 171 941</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	1 826	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	182
	Övriga förluster	0	-698
	Föreningskostnader	6 649	10 760
	Styrelseomkostnader	4 218	3 300
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	83 532	77 976
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	4 203	5 160
	Korttidsinventarier	0	20 800
	Konsultarvode	0	22 066
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 940
		<b>108 928</b>	<b>153 435</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	150 150	108 800
	Löner	3 000	43 650
	Sociala kostnader	40 395	37 891
		<b>193 545</b>	<b>190 341</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	191 479	191 479
	Förbättringar	95 079	62 928
		<b>286 559</b>	<b>254 408</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 006 392	17 907 642
	Nyanskaffningar	0	1 098 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 006 392</b>	<b>19 006 392</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	6 200 000	6 200 000
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>6 200 000</b>	<b>6 200 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 587 173	-6 332 765
	Årets avskrivningar enligt plan	-286 559	-254 408
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 873 732</b>	<b>-6 587 173</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 332 660</b>	<b>18 619 219</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 154 000	9 154 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 583 000	21 426 000
	Taxeringsvärde mark	26 775 000	18 564 000
		<b>55 358 000</b>	<b>39 990 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	55 358 000	39 990 000
		<b>55 358 000</b>	<b>39 990 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 394	212 394
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>212 394</b>	<b>212 394</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 394	-212 394
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-212 394</b>	<b>-212 394</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	520	50 561
	Skattefordran	0	2 498
	Momsavräkning	20 833	14 907
	Klientmedel hos SBC	859 879	1 218 348
	Räntekonto hos SBC	312 063	0
		<b>1 193 294</b>	<b>1 286 314</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	706 979	649 509
	Reservering enligt stadgar	166 074	119 970
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-364 204	-62 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>508 849</b>	<b>706 979</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,750 %	3 003 049	3 003 049	2022-03-07
Handelsbanken	1,700 %	2 021 454	2 042 134	2022-03-30
Handelsbanken	1,750 %	3 981 820	4 024 292	2022-03-07
Handelsbanken	1,750 %	1 489 340	1 505 016	2022-01-07
Handelsbanken	1,750 %	741 788	760 220	2022-02-10
Handelsbanken	1,750 %	1 308 620	1 322 396	2022-01-07
Handelsbanken	1,750 %	1 104 212	1 115 716	2022-01-07
Handelsbanken	1,750 %	1 352 220	1 366 760	2022-02-10
Handelsbanken	1,750 %	2 664 048	2 691 512	2022-01-07
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 666 551</b>	<b>17 831 095</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 666 551	-164 544	
		<b>0</b>	<b>17 666 551</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 112 611 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.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 303 000	19 303 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	40 051	42 273
Avgifter och hyror	253 975	255 059
Reparationer	43 614	0
	<b>337 640</b>	<b>297 332</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stor vattenskada i båda tvättstugorna åtgärd pågår.

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

---

Gävle den / 2022

Lars Peter Hallner  
Ordförande

Håkan Jansson  
Ledamot

Rolf Birger Jonsson  
Ledamot

Lisbeth Jessica Mossberg  
Ledamot

Maria Skogsberg  
Ledamot

Anders Vedholm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Björn Hanerus  
Intern revisor

Maria Öhrner  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet för Bostadsrättföreningen Sörby

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Sörby för år 2021

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför vi tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

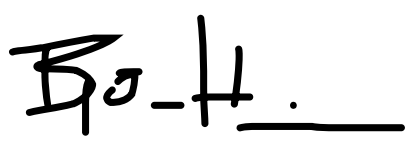
Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Gävle den 27 april 2022

Maria Öhrner  
Revisor



Björn Hanérus  
Revisor



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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