



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen 36:an, Luleå

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1944-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Luleå.

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

Styrelsen

Karl Simon Holmgren	Vice ordförande
Sonja Maria Johansson	Ledamot
David Niklas Nilsson	Ledamot
Margareta Josefin Norberg	Ledamot
Mats Simon Viklander	Ledamot

Per Joakim Norrgård	Suppleant
Britt Ellen Sandström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Bengtson	Ordinarie Extern	Mb63 Revison AB
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Eva Engman
Robert Karlsson Sammankallande
Anita Lindfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2019-09-10. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ankan 15	1946	Luleå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

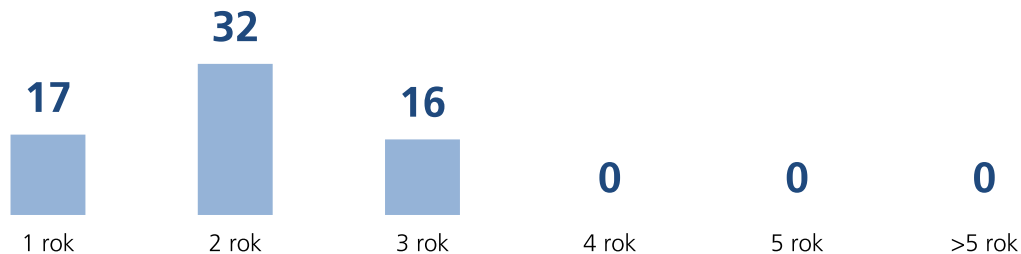
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 821 m², varav 3 372 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Britts Damfrisering	70 m ²	Tills vidare
Re Qi Line	44 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	Hobbyrum
Övernattningslägenhet	Kan hyras av medlemmarna. För 100 kr/natt
Tvättstuga	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Låscylindrar och handtag	2019	Samtliga dörrar
Omklädningsrum bastu	2019	Renovering
Efterjustering termostatbyte	2019	Värme
Ockulär kontroll avlopp	2019	Konsultation
Soprumsdörr	2019	Automatöppning med kod
Termostatbyte element	2018	Värme
Cirkulationspump	2017 - 2018	Värme
OVK besiktning samt åtgärder	2016	
Värmekabel i hängränna och stuprör	2016	
Instalation entredörr damfrisering	2016 - 2017	
Nytt gästrum inkl. badrum samt byte av hobbyrum	2016	
Byte två tvättmaskiner och ny torktumlare	2016	
Automatisk branddörrsstängning	2015	
Byte av Tvättmaskiner, Torkskåp	2014	
Installerat Bredband	2014	Bredbandsbolaget
Målning av Trapphus	2013 - 2014	
Byte av panel i bastu	2012	
Omläggning garagetak	2012	
Belysning trapphus	2011 - 2012	Bytt till LED-armaturer
Dränering fasad framsida	2009	
Renovering/uppdatering av hissar	2008 - 2011	
Byte av entredörrar	2007	
Tätning av ventilationskanaler kök	2005 - 2006	I samband med OVK
Lagning av tegelfasad	2004	
Renovering av balkonger	2002	Om- och utbyggnad samt inglasning av 55 st
Fönsterbyte	1993	
Rörstambyte	1993	
Omputsning av fasad	1992	
Omläggning av tak	1991	
Isolering av vind	1990	
Nyinstallation hiss	1988	
Com Hem bredband		För individuell inkoppling
Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontroll av tak på Ankan 15	2020	Kontroll av tak
Gårdsplan	2020	Åtgärdsarbete avseende nuvarande grönytor
Hobbyrum/pannrum	2020	Renovering
Bokningssystem	2020	Tvättstuga/bastu

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Gunnar Karlson Sverige AB
Hissar	Kone
Snöröjning	BDX
Städning	Lilja & Co
Internetleverantör	Bredbandsbolaget

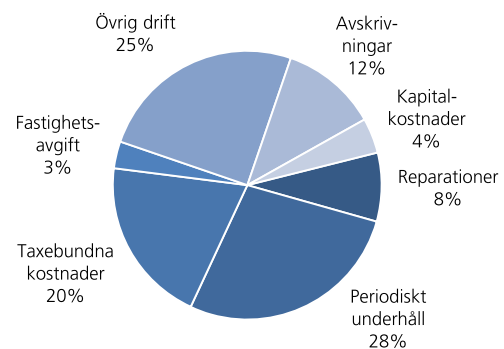
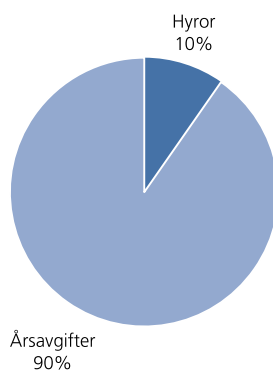
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Det bedöms inte föreligga anledning att se över nuvarande hyresnivå under 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 732 095	2 831 545
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 527 202	2 913 301
Finansiella intäkter	32	106
Ökning av kortfristiga skulder	75 988	0
	2 603 222	2 913 407
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 803 107	2 587 612
Finansiella kostnader	142 296	145 616
Ökning av kortfristiga fordringar	1 875	57
Minskning av långfristiga skulder	260 160	260 160
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 413
	3 207 438	3 012 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 127 879	2 732 095
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-604 216	-99 451

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första halvåret genomfördes vidare underhåll av radiatorer och värmesystem. Åtgärderna kan kopplas till inkörning av nytt system och ventiler.

Okulär kontroll av avloppsstammar har genomförts. Behov av att gå ner med kamera och potentiell relining av stammar bedömdes inte finnas i närtid.

Bastu, omklädningsrum och WC har renoverats och tagits i bruk under andra delen av 2019.

Lås- och cylinderbyte har genomförts för samtliga dörrar i lägenheten. Alla lägenhetsinnehavare har erhållit nya nycklar innan årets slut.

Soprumsdörren har bytts ut. Tillkommande funktion i automatöppning med kodlås från utsidan och dörröppnare med snöre från insidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	674	671	673
Hyror/m ² hyresrättsyta	250	907	892	881
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 666	2 743	2 821	2 898
Elkostnad/m ² totalyta	29	28	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	89	83	81	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	48	32	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	38	42	43
Soliditet (%)	16	22	22	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-804	-205	257	-237
Nettoomsättning (tkr)	2 524	2 519	2 524	2 517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 372 m² bostäder och 449 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	70 642	0	0	70 642
Upplåtelseavgifter	266 826	0	0	266 826
Fond för yttre underhåll	563 134	149 037	0	414 097
S:a bundet eget kapital	900 602	149 037	0	751 565
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 749 844	-149 037	-205 237	2 104 119
Årets resultat	-803 586	-803 586	205 237	-205 237
S:a fritt eget kapital	946 258	-952 623	0	1 898 881
S:a eget kapital	1 846 860	-803 586	0	2 650 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-803 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 898 881
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 037
summa balanserat resultat	946 258

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

563 133
1 509 391

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 523 727	2 519 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 475	394 261
Summa rörelseintäkter		2 527 202	2 913 301
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 520 919	-2 334 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 463	-134 717
Personalkostnader	Not 6	-112 725	-117 974
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-385 417	-385 417
Summa rörelsekostnader		-3 188 524	-2 973 029
RÖRELSERESULTAT		-661 322	-59 728
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 296	-145 616
Summa finansiella poster		-142 264	-145 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-803 586	-205 237
ÅRETS RESULTAT		-803 586	-205 237

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 021 968	9 407 385
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 021 968	9 407 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 025 468	9 410 885
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	57
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	2 144 578	2 746 962
Summa kortfristiga fordringar		2 144 678	2 747 019
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	81 449	81 449
		81 449	81 449
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4	4
Summa kassa och bank		4	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 226 130	2 828 471
SUMMA TILLGÅNGAR		11 251 599	12 239 357

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		337 468	337 468
Fond för yttre underhåll	Not 14	563 134	414 097
Summa bundet eget kapital		900 602	751 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 749 844	2 104 119
Årets resultat		-803 586	-205 237
Summa fritt eget kapital		946 258	1 898 881
SUMMA EGET KAPITAL		1 846 860	2 650 446
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 798 475	8 990 719
Summa långfristiga skulder		8 798 475	8 990 719
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	192 244	260 160
Leverantörsskulder		154 575	64 443
Skatteskulder		10 362	7 760
Övriga skulder		4 299	4 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	244 784	261 718
Summa kortfristiga skulder		606 264	598 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 251 599	12 239 357

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 271 235	2 271 481
Hyror lokaler	112 193	109 703
Hyror parkering	41 500	41 800
Hyror garage	86 450	87 250
Hyror förråd	3 909	3 835
Elintäkter	360	0
Gästlägenhet	7 900	4 800
Öresutjämning	180	171
	2 523 727	2 519 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	6 192
Försäkringsersättning	0	375 734
Övriga intäkter	3 475	12 335
	3 475	394 261

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 145	53 145
	Fastighetsskötsel beställning	33 314	1 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 431	0
	Snöröjning/sandning	79 064	102 544
	Städning entreprenad	73 368	71 286
	Städning enligt beställning	5 600	328
	Mattvätt/Hyrmattor	2 733	0
	Hissbesiktning	7 061	6 814
	Myndighetstillsyn	24 750	0
	Gemensamma utrymmen	13 818	5 472
	Sophantering	0	889
	Gård	1 193	701
	Serviceavtal	110 910	96 409
	Förbrukningsmateriel	1 234	7 994
	Brandskydd	0	6 395
	Fordon	870	0
		412 491	353 601
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	73 970	0
	Lokaler	0	3 800
	Tvättstuga	35 907	6 882
	Bastu/pool	21 291	54 695
	Entré/trapphus	20 515	0
	Lås	29 036	36 779
	VVS	31 730	49 703
	Värmeanläggning/undercentral	8 050	1 481
	Ventilation	0	6 976
	Elinstallationer	45 449	27 549
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	584	0
	Hiss	9 251	9 116
	Vattenskada	0	397 197
		275 782	594 177
	Periodiskt underhåll		
	Bastu/pool	643 145	0
	Lås	274 696	0
	VVS	0	459 496
		917 841	459 496
	Taxebundna kostnader		
	El	111 556	109 117
	Värme	338 884	318 943
	Vatten	141 624	184 010
	Sophämtning/renhållning	76 073	73 262
	Grovsopor	250	0
		668 387	685 332
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 601	85 774
	Kabel-TV	54 522	53 356
		138 123	139 130
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 295	103 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 520 919	2 334 921

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 672
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 200	13 646
	Föreningskostnader	7 912	7 625
	Styrelseomkostnader	1 030	6 010
	Fritids- och trivselkostnader	0	307
	Förvaltningsarvode	63 016	61 472
	Administration	4 497	4 180
	Korttidsinventarier	21 652	0
	Konsultarvode	45 840	13 045
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		169 463	134 717

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 800	85 000
	Löner	0	6 000
	Sociala kostnader	26 925	26 974
		112 725	117 974

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	376 017	376 017
	Förbättringar	9 400	9 400
		385 417	385 417

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 471 975	19 471 975
	Utgående anskaffningsvärde	19 471 975	19 471 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 064 589	-9 679 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 417	-385 417
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 450 006	-10 064 589
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 021 968	9 407 385
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	56 250	56 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 055 000	24 325 000
	Taxeringsvärde mark	22 624 000	11 503 000
		49 679 000	35 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	34 200 000
	Lokaler	1 879 000	1 628 000
		49 679 000	35 828 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	195 645	195 645
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	195 645	195 645
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-195 645	-195 645
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 645	-195 645
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 063	66 063
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 063	66 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-66 063	-66 063
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-66 063	-66 063
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		16 703	14 871	
	Klientmedel hos SBC		2 127 875	2 732 091	
			2 144 578	2 746 962	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB Penningmarknadsfond	23	81 449	100 150	81 449
			81 449	100 150	81 449
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		414 097	306 613	
	Reservering enligt stadgar		149 037	107 484	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		563 134	414 097	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,950 %	730 302	807 178	Rörligt lån
	Swedbank	0,000 %	0	1 542 124	-
	SEB	0,000 %	0	2 751 170	-
	SEB	1,530 %	2 417 165	2 480 785	2020-08-28
	SEB	0,000 %	0	1 669 622	-
	Handelsbanken	0,900 %	1 524 700	0	2020-10-30
	Handelsbanken	0,900 %	2 687 550	0	2021-10-30
	Handelsbanken	0,860 %	1 631 002	0	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 990 719	9 250 879	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-192 244	-260 160	
			8 798 475	8 990 719	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 029 499 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 208 000	15 208 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	26 200	23 150
	Sociala avgifter	8 232	7 274
	Ränta	17 177	23 887
	Avgifter och hyror	193 175	207 407
	Förskottsaviserade avg/hyror	0	0
		244 784	261 718

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 planerar styrelsen sätta igång renovering av hobbyrum/pannrum. Offertarbete i början av 2020.

Bokningssystemet för tvättstuga och bastu ses över. Tanken är att se vilka digitala möjligheter som finns tillgängliga. I dagsläget förfaller många tvättstugetimmar i att bokningscylindrar hänger kvar över tid.

Under året ska taket kontrolleras/besiktigas. Utfall av besiktning bestämmer om eventuella underhållsåtgärder behöver vidtas.

Gårdsplanen och dess gräsytor ska göras om. Med hjälp av landskapsingenjör ska ytan få sig ett ansiktslyft och förbättras sett till hur den används idag.

Styrelsens underskrifter

LULEÅ den 3 / 5 2020



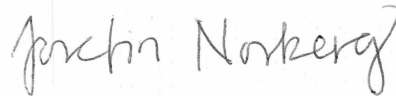
Karl Simon Holmgren
Vice ordförande



Sonja Maria Johansson
Ledamot



David Niklas Nilsson
Ledamot



Margareta Josefin Norberg
Ledamot



Mats Simon Viklander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Mats Bengtson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 36:an i Luleå
Org.nr. 797000-1470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 36:an i Luleå för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 36:an i Luleå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag 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 jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 4 maj 2020


Mats Bengtson
Auktoriserad 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!



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