

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jungmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 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 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 1949-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-02 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

Erik Danielsson	Ordförande	Ordförande fr.o.m 2022-12-05.
Josefin Adebro	Ledamot	
Olof Axelsson	Ledamot	
Jakob Mikael Bustersson Björklund	Ledamot	Ordförande till 2022-12-05.
Maria Westman	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Erik Danielsson	Sammankallande
-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JUNGSMANNEN 2	1949	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.

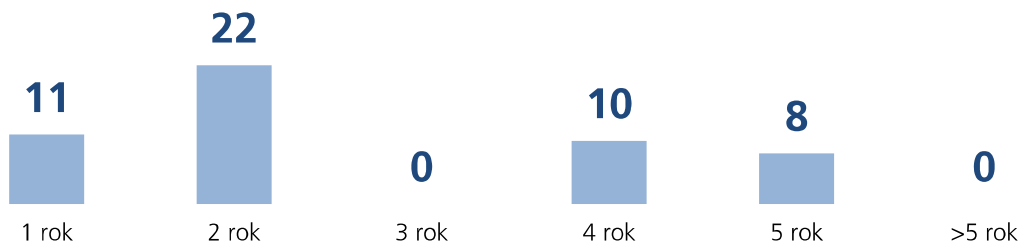
Värdeåret är 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 883 m², varav 3 571 m² utgör boyta och 312 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	54 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av tak	2022	Genomgång av takpannor, skorstenar, avluftningsstosar, avvattning samt plåtdetaljer på alla tak.
Renovering av staket	2022	Skadade staket invid dörrar på norra sidan av huskropparna riktades och målades.
Nya dörrstopp	2022	Nya dörrstopp installerades på samtliga dörrar
Spolning av stammar	2017	
Byte allmän el	2017 - 2018	
Nya dörrstängare	2015	Ytor och källardörrar
Inpasseringssystem	2015	
Renovering balkonger	2014	Inkl högre räcken
Yttre trappa	2013	Byggt om trappan mellan husen
Besiktning av stammar	2012	Inkl spolning
Bauer WaterJet	2012	Renar värmesystem via jonisering
Kallvattenledning	2012	Dragit nya kallvattenledningar i källarplanet. Även ledningen som går i kulverten mellan husblocken byttes ut.
Byte av torktumlare	2011	
Besiktning av VA anl	2011	
Fönsterbyte	2010	Extra ljudisolerande fönster mot gatan
Mangelrummet	2009	Ommålning, nya bänkar
Byte lägenhetsdörrar	2007	Secor säkerhetsdörrar + postboxar i entréerna.
Ny el- & digital utrustning i pannrum	2007	För effektivare distribution i fjärrvärmesystemet
Målning	2006	Bättring i trapphus, cykelrum, skyddsrum, garage.
Rörelse- & ljusstyrd belysning	2006	Trapphus, källare, cykelrum
Sotning	2006	Rensning av kanaler, monterat skyddsnät för skorstenar
Klinkergolv	2005	Källargångar + tvättstuga
Byte garagedörrar	2005	17 garage, ommålning pågår
Ventilation, besiktning	2004	Nov; åtgärder våren 2005
Radonmätning	2004	Nov/dec/jan 05
Teleport/kodlås anläggning	2003	
Förbättrade bilplatsutrymmen	2003	
Renovering av balkonger	1994	Även 1989
Omläggning av tak	1992	
Byte entrédörrar	1992	
Ljudisolering fönster	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ramp för förbättrad framkomlighet	2023	En ramp kommer att installeras vid källaringången på 28 för att förbättra framkomlighet med cykel och barnvagn.
Iordningställande av gemensamt konferensrum	2023	Det nuvarande styrelserummet kommer att iordningställas för att även kunna nyttjas som konferensrum av medlemmar
Iordningställande av gemensamt verkstadsutrymme	2023	Fd utrymme för bränsleintag på 28 kommer att iordningställas till gemensamt verkstadsutrymme
Sotning	2023	Rensning av kanaler
Uppfräschning utemiljö	2023	Averknig och röjning av växtligheten på vår fastighet.
Underhållsplan	2023	Uppdatering av underhållsplan pågår och ska slutföras under 2023.
Förbättrad ytterbelysning	2023	Nya armaturer vid entréer, dörrar och garage samt kompletterande belysning i övrig utemiljö.
Renovering av VA-system	2023-2024	Renovering av VA-system inkl. kallvattenledningar fram till lägenheter. Arbetet kommer att etappindelas.
Renovering av tak	2023-2024	Byte av skadade takpannor, samtliga avluftningsstosar och inplåtning av skorstenar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia / Halebop
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	CASTOR AB
Kabel-TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

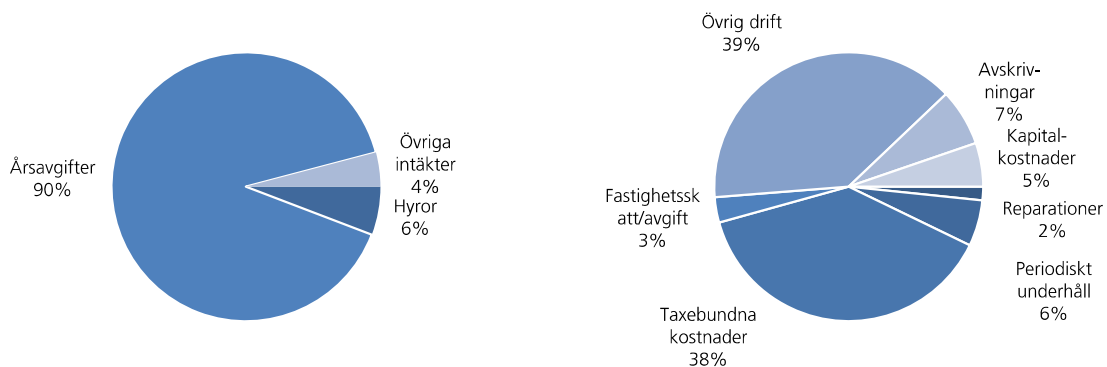
Styrelsen har under året bundit föreningens lån på olika bindningstider då man förutsåg en räntehöjning under kommande år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 481 978	1 954 602
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 820 770	2 771 400
Finansiella intäkter	4 799	418
Minskning kortfristiga fordringar	62 588	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 075
	2 888 156	2 801 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 336 300	1 953 703
Finansiella kostnader	138 928	131 767
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 831
Minskning av långfristiga skulder	102 216	102 216
Minskning av kortfristiga skulder	116 499	0
	2 693 942	2 274 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 676 192	2 481 978
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	194 214	527 376

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	712	708	695	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	82	82	82	82
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 299	2 327	2 356	2 385
Elkostnad/m ² totalyta	48	42	30	48
Värmekostnad/m ² totalyta	156	152	147	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	43	41	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	34	34	32
Soliditet (%)	10	8	3	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	168	504	558	-8
Nettoomsättning (tkr)	2 812	2 766	2 659	2 716

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 571 m² bostäder och 312 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	91 624	0	0	91 624
Upplåtelseavgifter	1 921 376	0	0	1 921 376
Fond för yttre underhåll	269 400	120 414	-38 688	187 674
S:a bundet eget kapital	2 282 400	120 414	-38 688	2 200 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 515 661	-120 414	542 410	-1 937 657
Årets resultat	168 365	168 365	-503 722	503 722
S:a fritt eget kapital	-1 347 296	47 951	38 688	-1 433 935
S:a eget kapital	935 104	168 365	0	766 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 365
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 395 246
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-120 414</u>
summa balanserat resultat	-1 347 295

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>147 339</u>
att i ny räkning överförs	-1 199 956

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 812 498	2 765 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 272	5 493
Summa rörelseintäkter		2 820 770	2 771 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 012 993	-1 667 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 057	-122 836
Personalkostnader	Not 6	-167 250	-163 013
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-181 976	-182 626
Summa rörelsekostnader		-2 518 276	-2 136 329
RÖRELSERESULTAT		302 494	635 070
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 799	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 928	-131 767
Summa finansiella poster		-134 129	-131 349
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 365	503 722
ÅRETS RESULTAT		168 365	503 722

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	6 826 046	7 008 023
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 826 046	7 008 023
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 829 546	7 011 523
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 158	1 065
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 646 992	2 450 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	83 547
Summa kortfristiga fordringar		2 668 150	2 535 524
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		95 906	96 906
Summa kassa och bank		95 906	96 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 764 056	2 632 429
SUMMA TILLGÅNGAR		9 593 602	9 643 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 013 000	2 013 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	269 400	187 674
Summa bundet eget kapital		2 282 400	2 200 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 515 661	-1 937 657
Årets resultat		168 365	503 722
Summa fritt eget kapital		-1 347 296	-1 433 935
SUMMA EGET KAPITAL		935 104	766 739
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 263 998	3 516 304
Summa långfristiga skulder		7 263 998	3 516 304
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	944 418	4 794 328
Leverantörsskulder		135 144	280 594
Övriga skulder		20 763	10 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	294 175	275 857
Summa kortfristiga skulder		1 394 500	5 360 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 593 602	9 643 952

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 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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Skyddsrum	50 år	50 år
Värmeanläggning	88 år	88 år
Garage/parkering	42 år	42 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Fönster	50 år	50 år
Porttelefon	13 år	13 år
Balkonger/Terasser	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 541 236	2 528 779
Hyror lokaler	25 459	25 459
Hyror parkering	62 468	62 347
Hyror garage	75 254	74 957
Elintäkter moms	88 342	68 730
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Gästlägenhet	7 400	5 600
Öresutjämning	22	35
	2 812 498	2 765 907

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	8 272	5 493
		8 272	5 493
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	290 365	241 387
	Fastighetsskötsel beställning	18 856	11 343
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 248	0
	Snöröjning/sandning	114 316	91 290
	Städning enligt beställning	0	6 500
	Gemensamma utrymmen	360	0
	Gård	7 552	0
	Serviceavtal	37 042	45 560
	Förbrukningsmateriel	2 048	12 711
	Störningsjour och larm	0	4 388
		512 786	413 179
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 883	0
	Tvättstuga	0	5 791
	Lås	1 872	2 300
	VVS	1 000	12 444
	Värmeanläggning/undercentral	7 065	0
	Elinstallationer	15 748	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 088	1 088
	Skador/klotter/skadegörelse	4 715	0
		41 371	21 623
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	40 023	0
	VVS	45 324	38 688
	Garage/parkering	61 992	0
		147 339	38 688
	Taxebundna kostnader		
	El	184 544	162 537
	Värme	605 980	589 854
	Vatten	171 086	165 287
	Sophämtning/renhållning	62 874	56 993
		1 024 484	974 671
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 474	99 980
	Kabel-TV	30 778	29 373
	Bredband	44 912	11 804
		204 164	141 157
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 849	78 536
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 012 993	1 667 854

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	0
	Tele- och datakommunikation	14 968	12 202
	Inkassering avgift/hyra	1 436	515
	Hysesförluster	1 061	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 900	4 900
	Föreningskostnader	21 636	19 214
	Förvaltningsarvode	70 587	69 070
	Administration	27 152	2 798
	Konsultarvode	6 396	7 557
	Tidningar facklitteratur	0	440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 230	6 140
		156 057	122 836

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 850	45 000
	Löner	71 314	85 234
	Sociala kostnader	45 086	32 779
		167 250	163 013

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	18 137	18 137
	Förbättringar	163 839	163 839
	Maskiner	0	650
		181 976	182 626

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 277 993	12 277 993
	Utgående anskaffningsvärde	12 277 993	12 277 993
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 269 970	-5 087 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 976	-181 976
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 451 947	-5 269 970
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 826 046	7 008 023
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 716	73 716
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 538 000	24 656 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	8 800 000
		40 138 000	33 456 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 600 000	33 000 000
	Lokaler	538 000	456 000
		40 138 000	33 456 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 997	12 997
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 997	12 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 997	-12 347
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-650
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 997	-12 997
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	265 369	265 369
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	265 369	265 369
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-265 369	-265 369
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-265 369	-265 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	44 569	44 517
	Skattefordran	7 983	11 849
	Momsavräkning	14 154	3 351
	Klientmedel hos SBC	1 525 558	1 334 701
	Fordringar	0	971
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 371
	Avräkning övrigt	0	5 152
		2 646 992	2 450 912
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Serviceavtal	0	0
	Elinstallationer	0	83 547
		0	83 547
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	187 674	100 369
	Reservering enligt stadgar	120 414	100 368
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 688	-13 063
	Vid årets slut	269 400	187 674

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,630 %	456 546	467 890	2023-03-01
Handelsbanken	1,420 %	1 038 508	1 049 860	2024-04-30
Handelsbanken	1,360 %	1 308 750	1 323 750	2024-01-30
Handelsbanken	1,300 %	412 500	422 500	2023-01-30
Handelsbanken	1,630 %	729 396	737 348	2025-03-01
Handelsbanken	1,760 %	1 289 687	1 303 667	2027-03-01
Handelsbanken	2,440 %	879 486	888 994	2025-03-30
Handelsbanken	2,560 %	1 018 425	1 029 525	2026-03-30
Handelsbanken	3,220 %	570 000	576 000	2026-06-01
Handelsbanken	2,940 %	505 118	511 098	2025-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		8 208 416	8 310 632	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-944 418	-4 794 328	
		7 263 998	3 516 304	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 942 720 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 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 838 000	8 838 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Löner	0	5 351
Arvoden	26 448	23 017
Sociala avgifter	8 310	7 232
Ränta	20 195	12 671
Avgifter och hyror	239 222	227 586
	294 175	275 857

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under året genomfört ett omfattande arbetet med att planera och upphandla det stundande arbetet med renovering av vårt VA-system. Inför räkenskapsåret 2022 var planen att genomföra relining av våra avloppsstammar men vidare analyser har visat att vi även behöver byta ut våra kallvattenledningar, vilket innebär att den ursprungliga planen behöver revideras för att ta hänsyn till detta. Då planlösningarna och således även VA-systemen skiljer sig betydligt mellan de olika trappuppgångarna kommer sannolikt tillvägagångssättet att skilja sig beroende på vart i fastigheten just din lägenhet befinner sig. Planen är att påbörja renoveringsarbetet i trappuppgång 20. Mer information till medlemmarna angående detta kommer under våren 2023.

Vidare har styrelsen under året genomfört en besiktning av samtliga tak inklusive skorstenar och avvattningsystem. Slutsatsen är att föreningen behöver vidta vissa mindre åtgärder på kort sikt men att skicket är gott och den återstående livslängden minst 10-15 år.

Styrelsen har under de senaste åren mottagit förbättringsförslag från ett flertal medlemmar angående avverkning, röjning och förbättrad belysning i vår utemiljö. Under detta år har styrelsen därför utarbetat en plan för förbättring av utemiljön vilken kommer att genomföras under 2023.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den / 2023

Erik Danielsson
Ordförande

Josefin Adebros
Ledamot

Olof Axelsson
Ledamot

Jakob Mikael Bustersson Björklund
Ledamot

Maria Westman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Jungmannen,
org.nr 789200-0758

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Jungmannen för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Jungmannen:s
finansiella ställning per 2022-12-31.

.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2023-04

Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 693 460	2 541 236	2 541 000
Hyror lokaler	26 250	25 459	25 000
Hyror parkering	65 700	62 468	62 000
Hyror garage	78 400	75 254	74 000
Elintäkter	117 000	0	115 000
Elintäkter moms	0	88 342	0
Överlåtelse/pantsättning	0	12 317	0
Gästlägenhet	0	7 400	0
Öresutjämning	0	22	0
Övriga intäkter	0	8 272	0
	2 980 810	2 820 770	2 817 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-266 000	-290 365	-211 000
Fastighetskötsel beställning	-13 000	-18 856	-23 000
Fastighetskötsel gård beställning	-9 000	-42 248	-13 000
Snöröjning/sandning	-101 000	-114 316	-126 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-360	0
Gård	0	-7 552	0
Serviceavtal	-51 000	-37 042	-40 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-2 048	-10 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
	-463 000	-512 786	-428 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	-9 883	-81 000
Lås	0	-1 872	0
VVS	0	-1 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 065	0
Elinstallationer	0	-15 748	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 088	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 715	0
	-55 000	-41 371	-81 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-600 000	-40 023	-920 000
VVS	0	-45 324	0
Garage/parkering	0	-61 992	0
	-600 000	-147 339	-920 000
Taxebundna kostnader			
El	-249 000	-179 364	-220 000
Gas	0	-5 180	0
Värme	-620 000	-605 980	-530 000
Vatten	-183 000	-171 086	-170 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-62 874	-50 000
	-1 115 000	-1 024 484	-970 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-111 000	-128 474	-114 000
Kabel-TV	-33 000	-30 778	-30 000
Bredband	-55 000	-44 912	-41 000
	-199 000	-204 164	-185 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 832	-82 849	-75 000
	-74 832	-82 849	-75 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 691	0
Tele- och datakommunikation	-14 000	-14 968	-8 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 436	0
Hysesförluster	0	-1 061	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-4 900	-6 000
Föreningskostnader	-20 000	-21 636	-16 000
Förvaltningsarvode	-77 000	-70 587	-68 000
Administration	-4 000	-27 152	-4 000
Konsultarvode	0	-6 396	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 230	-7 000
	-129 000	-156 057	-110 000
Personalkostnader			
Lön	0	0	-1 000
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-14 000
Lön - lokalförbrukning	-86 000	-71 314	-71 100
Styrelsearvode	-48 000	-50 850	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-15 977	-37 000
Löneskatt	0	-897	0
FORA	-5 000	-4 136	-6 000
	-176 000	-143 174	-177 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-19 000	-18 137	-19 000
Förbättringar	-164 000	-163 839	-164 000
	-183 000	-181 976	-183 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 994 832	-2 494 200	-3 129 100
RÖRELSERESULTAT	-14 022	326 570	-312 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	52	0
Låneräntor	-222 000	-137 892	-110 000
Ränta checkräkning	-1 000	0	-1 000
Övriga räntekostnader	0	-1 036	0
	-223 000	-134 129	-111 000
RESULTAT	-237 022	192 440	-423 100

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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