

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Hadi nr.4 med säte i Gävle (org.nr 785000-1251) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Södertull 15:15, byggd år 1946 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
25	lägenheter (bostadsrätt)	1 472,5
1	lokaler (hyresrätt)	196,0
10	garage	
5	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 14/5-2019. På stämman deltog 7 st medlemmar. Vid stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Stefan Bergwall	ordförande
Lena-Mie Bernkert	kassör
Anton Ellmer	ledamot
Martha Ahlnäs	ledamot
Richard Öhneskog	ledamot

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Stefan Bergwall, Lena-Mie Bernkert och Richard Öhneskog.

Styrelsen har under året hållit 6 st sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor har varit Johan Schelin och revisorssuppleant HSB Södra Norrland.

Valberedning har varit Åsa Eriksson (ordförande och sammankallande) och Ragnar Darle.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Fastighetsskötseln hanteras i egen regi.

Vicevärd har varit Ragnar Darle.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 117 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Installation av motorvärmarruttag till nybildad parkeringsplats.
- Visst trädgårdsunderhåll omfattande bl a nyplanteringar och flytt av kompostlådor.
- I enlighet med det systematiska brandskyddsarbetet har inventering av brandskyddsutrustning i lägenheterna påbörjats.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 117 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgifterna för lägenheterna för år 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 512 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25 (25 tidigare år)

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	939	934	892	881	868
Rörelseresultat i tkr	236	161	-214	456	79
Resultat efter finansiella poster i tkr	222	145	-230	353	60
Balansomställning	2 021	1 808	1 806	2 160	1 737
Soliditet %	68	64	56	58	51
Årsavgift/kvm* i kr	512	512	512	512	512
Driftskostnad/kvm i kr	326	356	574	442	333
Räntekostnad/kvm i kr	8	9	10	10	11
Bankskuld/kvm i kr	281	301	320	339	359

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknade genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats
vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	269 612
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan:	220 100
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	489 712

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	603 364
Årets resultat	221 809
Summa	825 173

Balanseras i ny räkning **825 173**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	939 066	934 582
Summa rörelseintäkter		939 066	934 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-543 618	-593 156
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 643	-87 577
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-29 985
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-29 333	-28 347
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-34 541	-34 541
Summa rörelsekostnader		-703 135	-773 605
Rörelseresultat		235 931	160 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		137	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 798	-15 401
Summa finansiella poster		-13 661	-15 371
Resultat efter finansiella poster		222 270	145 606
Inkomstskatt	Not 8	-461	-462
Årets resultat		221 809	145 144

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	571 503	606 044
Summa materiella anläggningstillgångar		571 503	606 044
Summa anläggningstillgångar		571 503	606 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-2 559	150
Avräkningskonto HSB		819 820	571 440
Aktuell skattefordran	Not 10	0	830
Övriga kortfristiga fordringar		58 623	58 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 697	51 858
Summa kortfristiga fordringar		931 581	683 055
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	515 716	515 716
Summa kortfristiga placeringar		515 716	515 716
Kassa		2 000	3 123
Summa kassa och bank		2 000	3 123
Summa omsättningstillgångar		1 449 297	1 201 894
Summa tillgångar		2 020 799	1 807 938

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 000	68 000
Uppskrivningsfond	0	100
Fond för yttre underhåll	489 712	269 612
Summa bundet eget kapital	557 712	337 712

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	603 364	678 220
Årets resultat	221 809	145 144
Summa fritt eget kapital	825 173	823 364

Summa eget kapital	Not 13	1 382 885	1 161 076
---------------------------	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	203 984	469 292
Summa långfristiga skulder		203 984	469 292

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		265 308	32 252
Leverantörsskulder		55 910	40 953
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 107	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 300	1 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	106 305	102 910
Summa kortfristiga skulder		433 930	177 570

Summa skulder		637 914	646 862
----------------------	--	----------------	----------------

Summa eget kapital och skulder		2 020 799	1 807 938
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,08 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	753 540	753 540
	Hysesintäkt lokaler	33 764	43 800
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 000	52 800
	Hysesintäkt övrigt	12 600	9 300
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	23 700	23 700
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 117	5 433
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	56 345	46 009
		<u>939 066</u>	<u>934 582</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-19 784	-56 845
	Sotning	0	-18 716
	El	-22 375	-20 586
	Uppvärmning	-266 729	-274 430
	Vatten	-46 892	-45 049
	Renhållning	-25 285	-24 975
	TV, bredband, iptelefoni	-19 237	-18 829
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-60 381	-54 763
	Försäkringar	-31 270	-31 272
	Fastighetsskatt	-42 809	-37 034
	Övriga driftskostnader	-8 855	-10 658
		<u>-543 618</u>	<u>-593 156</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-52 436	-50 641
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 581	-3 623
	Föreningsverksamhet	-451	-451
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-37 125	-32 812
	Kundförluster m m	-50	-50
		<u>-95 643</u>	<u>-87 577</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte trappbelysning 2018	0	-29 985
		<u>0</u>	<u>-29 985</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-14 000	-12 000
	Löner för anställda	0	-2 750
	Vicevärdsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-2 500	0
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	-6 833	-6 597
		<u>-29 333</u>	<u>-28 347</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-34 541	-34 541
		<u>-34 541</u>	<u>-34 541</u>
Not 8	Inkomstskatt		
	Inkomstskatt Robur fonder 2019	-461	-462
		<u>-461</u>	<u>-462</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 200 000	3 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 200 000	3 200 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 593 956	-2 559 415
Årets avskrivningar byggnader	-34 541	-34 541
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 628 497	-2 593 956

Utgående bokfört värde	571 503	606 044
-------------------------------	----------------	----------------

Bokförda värden byggnader	571 503	606 044
---------------------------	---------	---------

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1946	9 800 000	4 048 000	13 848 000	10 528 000
Lokaler		319 000	390 000	709 000	545 000
		10 119 000	4 438 000	14 557 000	11 073 000

Not 10	Aktuell skattefordran		
--------	-----------------------	--	--

Övrig Skattefordran	0	830
	0	830

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	32 675	31 270
Förutbetalt HSB avtal	8 814	6 498
Förutbetalt Com Hem	14 208	14 090
	55 697	51 858

Not 12	Kortfristiga placeringar		
--------	--------------------------	--	--

Swedbank Robur fonder	515 716	515 716
	515 716	515 716

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 000	0	269 612	678 220	145 144
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	145 144	-145 144
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			220 100	-220 100	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					221 809
Belopp vid årets utgång	68 000	0	489 712	603 264	221 809

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,23%	2020-10-30	246 764	13 708
Stadshypotek		1,33%	2021-10-30	222 528	18 544
				469 292	32 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					203 984
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					129 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					308 032

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000

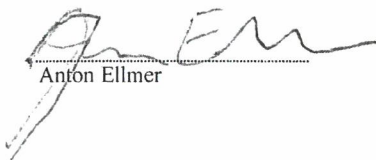
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 107	0
	5 107	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	750	825
Arbetsgivaravgifter	550	630
	1 300	1 455

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	2 207	2 306
Upplupen värme	31 742	36 910
Upplupen snöröjning	0	5 100
Upplupna räntekostnader	1 987	2 103
Förutbetalda årsavgifter och hyror	70 369	56 491
	106 305	102 910

29.4 2020



Anton Ellmer



Lena-Mie Bernkert

Martha Ahlnäs

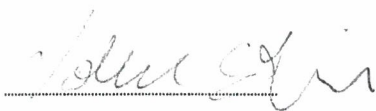


Richard Öhneskog



Stefan Bergwall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-01



Johan Schelin
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE för 2019

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hadi Nr 4

Org.nr. 785000-1251.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hadi Nr 4 för år 2019-01-01-2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 19 april 2020



Johan Schelin

Revisor