

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hadi nr 4 med säte i Gävle (org.nr 785000-1251) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 18/5 2020. På stämman deltog 8 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 28/1 2020. Ärendet på extrastämman var försäljning av lokal. Stämman beslutade att gå vidare med ärendet.

Föreningen hade vid årets slut 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lena-Mie Bernkert	ordförande och kassör
Martin Lingvall	vice ordförande
Anton Ellmer	sekreterare
Stefan Bergwall	ledamot
Martha Ahlnäs	ledamot

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Anton Ellmer och Martha Ahlnäs
Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor har varit Johan Schelin med suppleant en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

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

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

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 de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av cirkulationspump, Energibesiktning
2019	Installation av motorvärmarruttag vid nyanlagd parkeringsplats
2018	Byte av lås till källare och vind, Sotning, Nyanläggning parkeringsplatser, byte till armaturer med LED-teknik i trapphusen
2017	Ommålning av trapphus, Montering av snörasskydd i samband med mindre takreparation
2016	Sanering och försäljning av lägenhet, Byte av stuprör och hängrännor, Byggnation av staket mellan innergården och Marmagatan

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av entrédörrar, Underhåll av balkongplattor

Föreningen har påbörjat försäljning av hyreslokalen med syfte att utöka föreningen med två lägenheter i enlighet med beslut på extrastämma 2020-01-28. Beräknas vara klart under 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 120 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 512 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 25 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	943	939	934	892	881
Rörelseresultat i tkr	228	236	161	-214	456
Resultat efter finansiella poster i tkr	215	222	145	-230	353
Balansomslutning i tkr	2 289	2 021	1 808	1 806	2 160
Soliditet %	70	68	64	56	58
Årsavgift/kvm* i kr	512	512	512	512	512
Driftskostnad/kvm i kr	314	326	356	574	442
Räntekostnad/kvm i kr	7	8	9	10	10
Bankskuld/kvm i kr	262	281	301	320	339

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 000	0	489 712	603 364	221 809
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				221 809	-221 809
Innevarande års avs/disp			81 501	-81 501	
Årets resultat					215 424
Belopp Vid årets slut	68 000	0	571 213	743 672	215 424

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	489 712
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	117 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-35 499</u>
Fondbehållning vid årets slut:	571 213

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	743 672
Årets resultat	<u>215 424</u>
Summa	959 096

Av styrelsen föreslagen extra avsättning till fond utöver plan	<u>-133 000 kr</u>
---	--------------------

Balanseras i ny räkning	826 096
--------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	942 786	939 066
Summa rörelseintäkter		942 786	939 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-524 629	-543 618
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 209	-95 643
Underhåll enligt plan	Not 5	-35 499	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-55 979	-29 333
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-34 541	-34 541
Summa rörelsekostnader		-714 857	-703 135
Rörelseresultat		227 929	235 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		37	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 109	-13 798
Summa finansiella poster		-12 072	-13 661
Resultat efter finansiella poster		215 857	222 270
Inkomstskatt	Not 8	-433	-461
Årets resultat		215 424	221 809

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	536 962	571 503
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		536 962	571 503
Summa anläggningstillgångar		536 962	571 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		187	-2 559
Avräkningskonto HSB		1 126 549	819 820
Övriga kortfristiga fordringar		56 860	58 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	52 925	55 697
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 236 521	931 581
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	515 716	515 716
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		515 716	515 716
Kassa		0	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		0	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 752 237	1 449 297
Summa tillgångar		2 289 199	2 020 799

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		68 000	68 000
Fond för yttre underhåll		571 213	489 712
Summa bundet eget kapital		639 213	557 712
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		743 672	603 364
Årets resultat		215 424	221 809
Summa fritt eget kapital		959 097	825 173
Summa eget kapital	Not 12	1 598 310	1 382 885
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	219 348	203 984
Summa långfristiga skulder		219 348	203 984
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		217 692	265 308
Leverantörsskulder		112 577	55 910
Aktuell skatteskuld	Not 14	7 162	5 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 573	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	129 537	106 305
Summa kortfristiga skulder		471 541	433 930
Summa skulder		690 889	637 914
Summa eget kapital och skulder		2 289 199	2 020 799

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	753 540	753 540
	Hysesintäkt lokaler	39 000	33 764
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 000	54 000
	Hysesintäkt övrigt	12 600	12 600
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	23 700	23 700
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 184	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 952	5 117
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	52 810	56 345
		942 786	939 066
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-18 639	-19 784
	El	-23 070	-22 375
	Uppvärmning	-256 434	-266 729
	Vatten	-46 326	-46 892
	Renhållning	-26 990	-25 285
	TV, bredband, iptelefoni	-56 833	-19 237
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-14 202	-60 381
	Försäkringar	-32 675	-31 270
	Fastighetsskatt	-42 812	-42 809
	Övriga driftskostnader	-6 648	-8 855
		-524 629	-543 618
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Förvaltningskostnader	-52 884	-52 436
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 249	-5 581
	Föreningsverksamhet	-451	-451
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-37 125
	Konsulter	-6 625	0
	Kundförluster m m	0	-50
		-64 209	-95 643



HSB – där möjligheterna bor

Brf Hadi Nr 4

Org nr 785000-1251

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte av cirkulationspump 2020	-35 499	0
		<u>-35 499</u>	<u>0</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-16 000	-14 000
	Löner för anställda	-18 000	0
	Vicevärdsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-4 500	-2 500
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Sociala avgifter	-10 479	-6 833
		<u>-55 979</u>	<u>-29 333</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-34 541	-34 541
	Summa avskrivningar	<u>-34 541</u>	<u>-34 541</u>
Not 8	Inkomstskatt		
	Inkomstskatt Robur fonder	-433	-461

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-2 628 497	-2 593 956	
Årets avskrivningar byggnader	-34 541	-34 541	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 663 038	-2 628 497	

Utgående bokfört värde	536 962	571 503	
Bokförda värden byggnader	536 962	571 503	

Fastighetsbeteckning:

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

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalda försäkring	34 143	32 675
Förutbetalt HSB avtal	4 508	8 814
Förutbetalt Com Hem	14 274	14 208
	52 925	55 697

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar
--------	---------------------------------

Swedbank Robur fonder	515 716	515 716
	515 716	515 716

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 000	0	489 712	603 364	221 809
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	221 809	-221 809
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			117 000	-117 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-35 499	35 499	
Årets Resultat					215 424
Belopp vid årets utgång	68 000	0	571 213	743 672	215 424

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,01%	2028-10-30	233 056	13 708
Stadshypotek		1,33%	2021-10-30	203 984	18 544
				437 040	32 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					219 348
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					129 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					275 780

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 162	5 107
	7 162	5 107

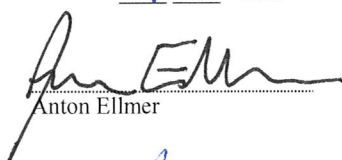
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 700	750
Arbetsgivaravgifter	1 873	550
	<u>4 573</u>	<u>1 300</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

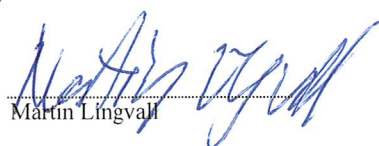
Upplupen el	2 633	2 207
Upplupen fjärrvärme	30 981	31 742
Upplupen kostnad häckklippning	5 048	0
Upplupen kostnad vatten	4 338	0
Upplupna räntekostnader	1 007	1 987
Upplupen kostnad energideklaration	6 625	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 905	70 369
	<u>129 537</u>	<u>106 305</u>

4,5 2021


Anton Ellmer


Lena-Mie Bernkert


Martha Ahlnäs


Martin Lingvall


Stefan Bergwall

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-15



Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE för 2020

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 2020-01-01-2020-12-31. 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.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Gävle den 15 april 2021



Johan Schelin

Revisor

Utkast - Kommentarer till årsredovisningen

Det kommer ofta funderingar på årsmöten om vad årsredovisningen visar och vad det innebär. Som medlem i en bostadsrättsföreningen är man, eller borde vara, intresserad av att föreningens ekonomi är sund.

Ett sätt att se på hur föreningen mår är att titta på några nyckeltal och jämföra med andra. Nedan har jag tagit några vanliga nyckeltal med förklaring samt våra siffror.

Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi stabil.

Belåning/kvm

Olika föreningar har olika stora hus och olika stor boyta. För att kunna jämföra belåningen mellan olika bostadsrättsföreningar är belåning/kvm därför ett användbart nyckeltal. En belåning/kvm under 5000 kr anses vara bra, medan en belåning/kvm över 10 000 kr ses som mycket dåligt.

Räkna ut belåning/kvm: Långfristiga skulder / Total bostadsyta

Hadi: 150 kr belåning/kvm

Skuldkvot

Också skuldkvoten kan ge dig en riktlinje för hur tungt belånad föreningen är. En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar.

Räkna ut skuldkvoten: Långfristiga skulder / Nettoomsättning

Hadi: 0,23

Soliditet & Likviditet

Dessa två nyckeltal inte alltid är passande för bostadsrättsföreningar. Tar med och förklarar dessa begrepp eftersom de är vanliga.

Likviditet

Föreningens likviditet är ett mått på om den klarar av att betala sina kortfristiga skulder. Till de kortfristiga skulderna räknas framförallt löpande räkningar, såsom vatten, värme och el, och andra betalningar som behöver göras inom den närmaste framtiden. Hur stora föreningens kortfristiga skulder är och vilka tillgångar den har för att betala dem hittar du i balansräkningen. Tumregeln är att likviditeten ska vara över 1 för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar.

Så här räknar du ut likviditeten:

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Hadi: 3,7

Soliditet

Är eget kapital delat med totala kapitalet, alltså motsatsen till skulder, däremot skall man ta med i beräkning att det egna kapitalet i stora utsträckningar består av medlemmarnas insatser vilka är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet.

Detta värde är mycket lågt i gamla föreningar vilket ger att soliditeten följaktligen också blir låg i gamla föreningar.

Johan Schelin, revisor Brf Hadi nr 4