



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hagbacken



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.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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 Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2048.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 1968-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Leksand.

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

Styrelsen

Jan Erik Martinsson	Vice ordförande
Anna Cecilia Hed	Ledamot
Lena Birgitta Kritz	Ledamot
Jarmo Juhani Nevala	Ledamot
Anna Katarina Östlund	Ledamot

Håkan Rolf Jörgen Brask	Suppleant
Karin Marianne Näs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Liv Hedberg	Sammanställande
Malin Söderberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

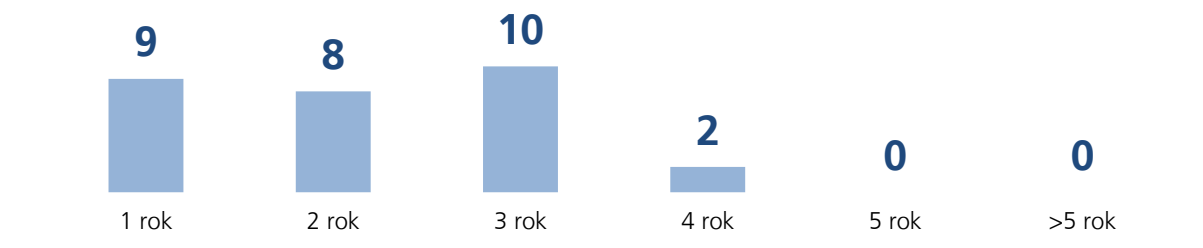
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 930 m², varav 1 930 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Samlingsrum
Cykelrum
Matkällare
Däckförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Serviceavtal HSB Dalarna	2021 - 2022	Tvåårsavtal
Byte tvättmaskin	2020	
Påfyllnad takisolering	2020	
Spolning av avloppsrör	2019	
Byte av termostater	2019	
Öppen fiber installerad	2019	
Underhåll av trädgård	2019	
OVK-besiktning	2018	2018
Energideklaration	2018	2018
Försäljning av åkgräsklippare	2017	
Försäljning av snöslunga	2017	
Bygga en trädgårdstrapp	2017	2018
Portkod	2016	
Dörrbyte (Lägenheter)	2014	Åtgärdat 2014
iordningställande styrelserum	2013	Åtgärdat 2013
Ny maskinutrustning tvättstuga	2013	Åtgärdat 2013
Demontering och sanering oljetank	2012	
inköp ny åkgräsklippare	2012	
Byte ventilationssystem	2012	
Byte av fönster	2012	
Byte av portar	2010 - 2011	Portar beställda och utbytta jan/feb -11
Besiktning av balkonger	2009 - 2010	Nya infästningar för räcken arbete beställt
Byte av soprum	2009	
Radonmätning utförd	2008	Värden utan anmärkning
Telia fiberkabel installerad i alla lägenheter	2008	
Energideklaration,	2008	
OVK-besiktning utförd	2008	
Installation av ny vattenmätare och nya rör	2006	I samband med att Leksand Vatten byter sina rör passar vi på att byta våra.
Installation av motorvärmare	2006	Motorvärmare plats 19 och 20.
Byte av kulvert för fjärrvärme	2006 - 2007	Byte av värmekulvert enligt underhållsplanen.
Omläggning av tak	2002	
Planerat underhåll	År	
Byte styr och reglerenhet (vattenburen värme och luftbehandling)	2021	
Stambyte	2021	
Lagning stödmurar	2022	
Byte cirkulationspump värme	2022	
Byte värmeväxlare	2022	
Takrenovering	2022	
Byte torktumlare	2023	
Byte cirkulationspump vatten	2023	
Fasadrenovering	2031	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal	HSB Dalarna

Föreningens ekonomi

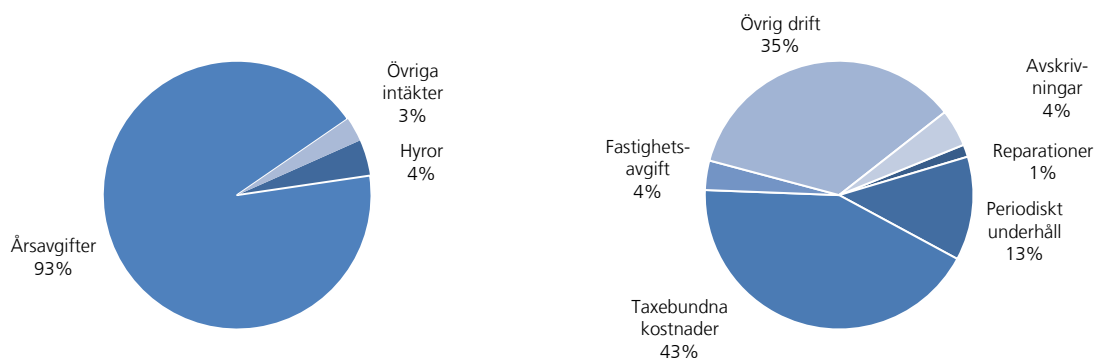
Föreningen planerar att göra en flerårsbudget inför ett beslut om stambyte.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 172 084	1 446 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 211 270	1 141 641
Finansiella intäkter	28	33
Ökning av kortfristiga skulder	0	115 647
	1 211 298	1 257 321
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	985 441	1 416 793
Finansiella kostnader	0	15
Förändring av materiella anläggningstillgångar	-210	111 250
Ökning av kortfristiga fordringar	5 166	3 480
Minskning av kortfristiga skulder	248 678	0
	1 239 075	1 531 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 113 397	1 172 084
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 687	-274 216

*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 1 429 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

- Bytt TV leverantör från ComHem till Telenor
- Köpt en ny tvättmaskin
- Installerat nya brandvarnare i samtliga trappuppgångar som är seriekopplade
- Fyllt på med vindsisolering i båda husen
- Påbörjat en förundersökning i samarbete med HSB för ett eventuellt stambyte

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	582	565	548	548
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	144	139	128	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	35	42	37
Soliditet (%)	94	85	90	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	179	-316	23	387
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 142	1 105	1 105

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 m² bostäder.

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	144 291	0	0	144 291
Upplåtelseavgifter	553 886	0	0	553 886
Fond för yttre underhåll	193 000	193 000	-364 857	364 857
S:a bundet eget kapital	891 177	193 000	-364 857	1 063 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 420 153	-193 000	48 942	1 564 210
Årets resultat	179 198	179 198	315 915	-315 915
S:a fritt eget kapital	1 599 351	-13 802	364 858	1 248 295
S:a eget kapital	2 490 528	179 198	0	2 311 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	179 198
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 613 152
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-193 000</u>
summa balanserat resultat	1 599 350

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>128 944</u>
att i ny räkning överförs	1 728 294

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 182 927	1 141 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 343	50
Summa rörelseintäkter		1 211 270	1 141 641

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-842 547	-1 230 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 387	-102 302
Personalkostnader	Not 6	-81 507	-83 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-46 659	-40 781
Summa rörelsekostnader		-1 032 100	-1 457 574

RÖRELSERESULTAT

179 170 **-315 933**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-15
Summa finansiella poster	28	18

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

179 198 **-315 915**

ÅRETS RESULTAT

179 198 **-315 915**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 468 410	1 506 525
Inventarier	Not 9	42 314	20 158
Summa materiella anläggningstillgångar		1 510 724	1 526 683
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 510 724	1 526 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 137 229	1 190 750
Summa kortfristiga fordringar		1 137 229	1 190 750
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 137 229	1 190 750
SUMMA TILLGÅNGAR		2 647 953	2 717 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	Not 11	193 000	364 857
Summa bundet eget kapital		891 177	1 063 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 420 153	1 564 210
Årets resultat		179 198	-315 915
Summa fritt eget kapital		1 599 351	1 248 295
SUMMA EGET KAPITAL		2 490 528	2 311 330
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		7 620	256 852
Skatteskulder		7 090	4 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	142 715	144 288
Summa kortfristiga skulder		157 425	406 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 647 953	2 717 433

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 årsbokslutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Maskiner & Inventarier	10-12 år	5-10 år
Fiber	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 123 277	1 096 533
Avsättning inre fond	0	-5 167
Hyror lokaler	0	2 800
Hyror parkering	37 440	37 180
Hyror förråd	15 120	10 278
Avgift andrahandsuthyrning	7 095	0
Öresutjämning	-5	-33
	1 182 927	1 141 591

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	28 343	0
Övriga intäkter	0	50
	28 343	50

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 317	115 056
	Fastighetsskötsel beställning	3 782	10 633
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	513	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 803
	Snöröjning/sandning	0	32 388
	Gård	3 428	1 389
	Förbrukningsmateriel	8 512	1 801
	Brandskydd	2 275	0
	Fordon	0	359
		135 827	164 429
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 250	1 025
	Lås	524	0
	VVS	0	44 013
	Elinstallationer	5 271	10 821
	Mark/gård/utemiljö	0	5 076
	Skador/klotter/skadegörelse	8 068	0
		15 113	60 935
	Periodiskt underhåll		
	Vind	87 559	0
	Entré/trapphus	32 025	0
	VVS	0	213 500
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	7 500	0
	Bredband	1 860	0
	Mark/gård/utemiljö	0	235 099
	Garage/parkering	0	4 301
		128 944	452 900
	Taxebundna kostnader		
	El	46 122	49 216
	Värme	277 486	268 156
	Vatten	78 001	67 612
	Sophämtning/renhållning	39 732	39 276
		441 341	424 260
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 674	53 099
	Kabel-TV	20 406	39 169
	Bredband	6 083	0
		85 163	92 268
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 159	36 159
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 547	1 230 951

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	306
	Medlemsinformation	1 599	0
	Tele- och datakommunikation	2 988	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 125	4 125
	Föreningskostnader	438	3 680
	Fritids- och trivselkostnader	1 208	2 368
	Förvaltningsarvode	37 528	36 958
	Administration	3 026	3 971
	Korttidsinventarier	0	4 500
	Konsultarvode	3 125	41 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		61 387	102 302

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 050	61 298
	Löner	0	7 000
	Sociala kostnader	14 457	15 242
		81 507	83 540

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	24 428	24 428
	Förbättringar	13 686	9 515
	Inventarier	8 544	6 839
		46 659	40 781

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 757 150	2 645 900
	Nyanskaffningar	0	111 250
	Utgående anskaffningsvärde	2 757 150	2 757 150
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 250 625	-1 216 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 115	-33 943
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 288 740	-1 250 625
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 468 410	1 506 525
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 653 000	2 653 000
		12 053 000	12 053 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 053 000	12 053 000
		12 053 000	12 053 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 297	99 297
	Nyanskaffningar	30 700	0
	Utrangering/försäljning	-30 910	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 087	99 297
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 139	-72 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 544	-6 839
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 683	-79 140
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 404	20 157
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	21 865	17 928
	Klientmedel hos SBC	1 113 397	1 172 084
	Fordringar	1 967	0
	Fordringar kreditfakturor	0	738
		1 137 229	1 190 750

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	364 857	256 743
	Reservering enligt stadgar	193 000	193 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-364 857	-84 886
	Vid årets slut	193 000	364 857

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	0	7 000
	Arvoden	38 734	35 282
	Sociala avgifter	8 552	8 852
	Avgifter och hyror	95 429	93 154
		142 715	144 288

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eventuellt ett stambyte.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LEKSAND den / 2021



Jan Erik Martinsson
Vice ordförande



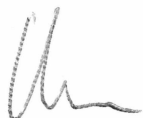
Anna Cecilia Hed
Ledamot



Lena Birgitta Kritz
Ledamot

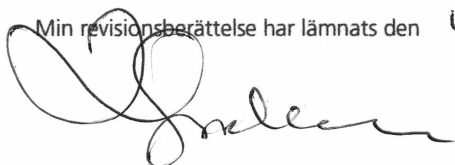


Jarmo Juhani Nevala
Ledamot



Anna Katarina Östlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2021



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Hagbacken,
org.nr 783200-4043

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Hagbacken för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 revisionssed 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 Hagbacken:s
finansiella ställning per 2020-12-31

*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 2020-01-01 till 2020-12-31.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig
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 vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2021-03-14



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 235 600	1 123 277	1 123 000
Hyror lokaler	0	0	2 000
Hyror parkering	41 400	37 440	35 000
Hyror förråd	16 600	15 120	14 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 095	0
Öresutjämning	0	-5	0
Försäkringsersättning	0	28 343	0
	1 293 600	1 211 270	1 174 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 000	-117 317	-112 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-3 782	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-513	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	0	-230 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Myndighetstillsyn	0	0	-27 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	-2 000	-3 428	-2 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-8 512	-5 000
Brandskydd	0	-2 275	0
	-153 000	-135 827	-397 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-13 000
Tvättstuga	0	-1 250	0
Lås	0	-524	0
Elinstallationer	0	-5 271	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 068	0
	-100 000	-15 113	-13 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-4 200	0	-150 000
Vind	0	-87 559	0
Entré/trapphus	0	-32 025	0
VVS	0	0	-15 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-7 500	-5 000
Bredband	0	-1 860	0
	-4 200	-128 944	-170 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-46 122	-46 000
Värme	-279 000	-277 486	-257 000
Vatten	-68 000	-78 001	-81 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-39 732	-41 000
	-440 000	-441 341	-425 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-56 000	-58 674	-50 000
Kabel-TV	-41 000	-20 406	-40 000
Bredband	0	-6 083	0
	-97 000	-85 163	-90 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 000	-36 159	-36 159
	-37 000	-36 159	-36 159

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-2 450	0
Medlemsinformation	0	-1 599	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 988	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 125	-5 000
Föreningskostnader	-4 000	-438	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 208	-2 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 528	-38 000
Administration	-4 000	-3 026	-3 000
Konsultarvode	-5 000	-3 125	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 900	-5 000
	-66 000	-61 387	-59 000

Personalkostnader

Lön	-7 000	0	0
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-4 000
Lön - övrigt	0	0	-3 000
Styrelsearvode	-55 000	-66 250	-55 000
Övriga arvoden	0	-800	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-14 457	-20 000
	-79 000	-81 507	-82 000

Avskrivningar (Övergång K3 2021)

Byggnad	-28 000	-24 428	-25 000
Förbättringar	-201 400	-13 686	-9 000
Inventarier	-9 400	-8 544	-7 000
	-238 800	-46 659	-41 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 215 000 -1 032 100 -1 313 159

RÖRELSERESULTAT

78 600 179 170 -139 159

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-48 600	0	0
Övriga finansiella kostnader	-120 000		
	-168 600	28	0

RESULTAT

-90 000 179 198 -139 159

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