

Årsredovisning
för
HSB Bostadsrättsförening Dergården i
Lerum

716447-7122

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Revisionsberättelse	13-14

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dergården i Lerum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

HSB Bostadsrättsförening Dergården i Lerum äger fastigheten Lerum 2:96. I föreningens fem hus, grupperade runt en innergård med planteringar, finns 47 bostadslägenheter. Av husen är två med hiss och har tre resp. fyra våningar med källarutrymmen, medan de tre andra är tvåvåningshus utan källare.

Husen ligger på bekvämt gångavstånd till Lerums affärs- och kommuncentrum, kommunens gymnasieskola med bibliotek och teaterlokal, Lerums simhall "Vattenpalatset", förskola samt grundskolor. Till närmaste livsmedelsbutik är det ca 100 meter och till Lerums järnvägsstation är det ca 600 meter. Kollektivtrafiken är väl utbyggd och pendeltågen till Göteborg och Alingsås avgår var 30:e minut, under högt trafik ännu oftare. Föreningens fastighet gränsar i öster till hembygdsgården med gamla byggnader och stor, välskött park.

Hos oss har vi en gästlägenhet och en föreningslokal med pentry, samt en stor tvättstuga. Vi har också en lokal som är uthyrd till Inges trafikskola. Till varje lägenhet hör även ett stort uppvärmt källarförråd.

Bostädernas yta är på 3520 kvm och totalt uppvärmd yta är 4105 kvm.

På fastigheten finns fyra garagelängor med 39 kallgarage och 4 carportar. Dessutom finns det 11 öppna parkeringsplatser. Vidare finns ett förrådsutrymme för föreningens trädgårdsredskap samt ett med snickarbänk för enklare hobbyarbeten samt förvaring av bildäck.

Administration, fastighetsskötsel och trädgårdsunderhåll mm har varit utlagt på entreprenader.

Vi har en underhållsplan för 30 år och där vi fokuserar på den närmaste 10-årsperioden. Vår fastighet är i gott skick, men vi måste fortsätta att sköta underhållet väl. Föreningen har haft en stor hissrenovering under 2019, och har budgeterat för ytterligare en under 2020. Då styrelsen bedömer att underhållsfonden täcker det ytterligare underhåll som fastigheten kräver enligt underhållsplanen de närmaste åren, föreslår styrelsen ingen avsättning detta år.

Fastighetens byggnadsbestånd är försäkrat till fullvärde. Vi har också en styrelseansvarsförsäkring, samt en bostadsättsförsäkring, vilket befriar medlemmarna från att teckna egna tillägg. 

Det finns en "anhörig/kontaktlista" som styrelsen har tillgång till i händelse av behov.

Vi är med i polisens "grannsamverkan" och alla rapporter vi får från polisen distribueras till de medlemmar som anmält sina mailadresser.

Föreningen är ansluten till Telias fibernät och Telia-tv med paket lagom, något som ingår i avgiften.

Föreningen har sitt säte i Värstra Götalands län Lerums kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Då föreningens ekonomi blivit mycket god och genererat överskott senaste åren så tog styrelsen beslut om att sänka månadsavgiften med 8% från och med halvårsskiftet 2019. Avgiften för år 2020 är oförändrad.
- En omfattande hissrenovering har skett i nr 17, efter det att dörrmaskineriet krånglat.
- Fasadrenovering har genomförts på delar av hus A, D och tvätt av fasad har skett på gaveln på hus E.
- På grund av tidigare sättningar i huset har vissa dörrar och fönster blivit trögstängda. Styrelsen har under 2019 genomfört en inventering och åtgärdat detta.
- En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan.
- Då bland annat hemtjänsten haft problem med att hitta lediga parkeringar så har en viss omdisponering av parkeringsplatserna till besöksparkering skett.
- Föreningen har utökat källsorteringen med biologiskt avfall.
- Ett antal garageportar har fått automatisk öppningsfunktion.
- För att dela erfarenheter och idéer så ingår numera Brf Dergården i ett nätverk med andra näraliggande bostadsrättsföreningar i Lerum.
- Tyvärr har det varit ett antal inbrott och inbrottsförsök i förråden under året, vilket har föranlett olika förebyggande åtgärder, som brytskydd på dörrar in till källare och förråd.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsaktiviteter

Styrelsen har organiserat och kallat till städdagar vår och höst, med god uppslutning

Under styrelsen har verkat en fritidsgrupp. Fritidsgruppen har organiserat och i vår fina föreningslokal genomfört följande aktiviteter:

Kafé varje torsdag från februari till mitten av maj och från september till mitten av december, då vi avslutade med julgröt.

I april bjöd Wättelebygdens spelmanslag oss på musikunderhållning

Höstfest

I december julgransresning och julpynt i lokalen med kaffe, pepparkaka och glögg.

Medlemmarna har fortlöpande informerats om vad styrelsen beslutat som är av allmänt intresse. Detta har främst skett genom informationsbladet "Dergårdsnytt", eller genom separata informationsblad, om vi snabbt behöver gå ut med något. Information sker även på kaféträffarna.

Övrigt om styrelse och styrelsearbetet

Styrelse

Karin Dahlberg	Ordförande
Anna Koij	Vice ordförande (fram till 30 nov 2019)
Maritha Backlund	Sekreterare
Solveig Gustafson	Ledamot
Christina Gertorp	Ledamot
Stig Ekwall	Ledamot
Lars Ohrås	Suppleant
Joakim Äärlaht	Suppleant
Pernilla Hellström	Suppleant
Klas Sjödell	HSB-representant

Anna Koij flyttade i december så efter dess har vice ordförandes uppgifter fördelats på övriga.

Firmatecknare har varit Anna Koij, Karin Dahlberg och Maritha Backlund.

I tur att avgå vid kommande, ordinarie stämma är:

Christina Gertorp
Lars Ohrås
Solveig Gustafson
Maritha Backlund
Karin Dahlberg

Revisorer

Britta Ferm revisor
Kerstin Backman suppleant

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Karin Dahlberg

Valberedning

Stina Holm och Maj Lomander

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj. På stämman var 26 medlemmar representerade.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 65 st medlemmar.

Under verksamhetsåret har 4 lägenheter överlåtitis..

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 356	3 478	3 481	3 481	3 489
Resultat efter finansiella poster	166	1 033	804	828	642
Soliditet (%)	34	34	32	31	29
Avkastning på eget kap. (%)	1	4	3	4	3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. 

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 115 000	2 500 000	460 050	1 033 396	14 108 446
Disposition av föregående års resultat:		500 000	533 396	-1 033 396	0
Årets resultat				166 440	166 440
Belopp vid årets utgång	10 115 000	3 000 000	993 446	166 440	14 274 886

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	993 446
årets vinst	166 440
	1 159 886
disponeras så att avsättes till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 159 886
	1 159 886

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	4	3 355 802	3 477 689
Summa rörelseintäkter m.m.		3 355 802	3 477 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-2 318 022	-1 408 942
Personalkostnader och arvoden	6, 7	-82 081	-85 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 051	-431 051
Summa rörelsekostnader		-2 831 154	-1 925 243
Rörelseresultat		524 648	1 552 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 885	8 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-369 093	-527 359
Summa finansiella poster		-358 208	-519 050
Resultat efter finansiella poster		166 440	1 033 396
Resultat före skatt		166 440	1 033 396
Årets resultat		166 440	1 033 396

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

34 806 332

35 237 383

Inventarier, verktyg och installationer

11

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

34 806 332

35 237 383

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

12

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

34 806 832

35 237 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12 299

300

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

21 854

68 465

Summa kortfristiga fordringar

34 153

68 765

Kassa och bank

Kassa och bank

14

6 650 492

6 335 386

Summa kassa och bank

6 650 492

6 335 386

Summa omsättningstillgångar

6 684 645

6 404 151

SUMMA TILLGÅNGAR

41 491 477

41 642 034 

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 115 000	10 115 000
Fond för yttre underhåll		3 000 000	2 500 000
Summa bundet eget kapital		13 115 000	12 615 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		993 446	460 050
Årets resultat		166 440	1 033 396
Summa fritt eget kapital		1 159 886	1 493 446
Summa eget kapital		14 274 886	14 108 446
Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut	3, 16	23 345 138	26 751 138
Summa långfristiga skulder		23 345 138	26 751 138
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 232 000	232 000
Leverantörsskulder		213 509	153 858
Skatteskulder		5 574	5 658
Övriga skulder		37 296	35 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	383 074	355 524
Summa kortfristiga skulder		3 871 453	782 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 491 477	41 642 034 <i>Ø</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre, klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastgheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 72 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnader	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inte förekommit. 

Not 3 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	30 883 200	30 883 200
	30 883 200	30 883 200

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsagifter Brf Bostäder	3 131 591	3 260 040
Hysesintäkter Lokaler	220 048	215 649
Överlåtelse avgifter	4 163	2 000
	3 355 802	3 477 689

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	308 601	315 564
Reparationer	1 021 402	171 718
El för belysning	87 896	87 004
Fjärrvärme	329 315	320 061
Vatten och avlopp	124 744	117 446
Renhållning, sopor	85 394	55 997
Kostnader för Kabel-TV, data och telefoni	113 291	123 712
Administrativ Förvaltning	57 084	70 257
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	69 429	67 379
Medlemsavgift HSB	20 100	20 100
Underhållsplan	18 228	0
Övriga driftskostnader	82 538	59 704
	2 318 022	1 408 942

Not 6 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Arvoden till styrelse m fl	70 000	72 000
Lagstadgade sociala avgifter	12 081	13 250
	82 081	85 250

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	10 885	8 309
	10 885	8 309

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader	364 525	522 907
Bankkostnader	4 568	4 452
	369 093	527 359

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 244 011	42 244 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 244 011	42 244 011
Ingående avskrivningar	-7 006 628	-6 575 577
Årets avskrivningar	-431 051	-431 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 437 679	-7 006 628
Utgående redovisat värde	34 806 332	35 237 383
Taxeringsvärden byggnader	36 369 000	31 379 000
Taxeringsvärden mark	10 502 000	8 275 000
	46 871 000	39 654 000
Bokfört värde byggnader	31 531 332	31 962 383
Bokfört värde mark	3 275 000	3 275 000
	34 806 332	35 237 383

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 823	147 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 823	147 823
Ingående avskrivningar	-147 823	-147 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 823	-147 823
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Periodisering kostnader	21 854	68 465
	21 854	68 465

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	6 650 492	6 335 386
	6 650 492	6 335 386

Not 15 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	928 000	928 000
Kort del som förfaller inom ett år från balansdagen	3 232 000	232 000
	4 160 000	1 160 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Alingsås	1,51	2023-12-30	8 589 813	8 995 813
Sparbanken Alingsås	0,904	Rörlig	4 059 133	4 059 133
Swedbank Hypotek	1,89	2020-09-25	4 810 000	4 810 000
Swedbank Hypotek	1,44	2021-06-23	3 559 133	3 559 133
Sparbanken Alingsås	0,904	Rörlig	5 559 059	5 559 059
			26 577 138	26 983 138
Kortfristig del av långfristig skuld			3 232 000	232 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	31 769	13 224
Förskott från kunder	266 057	290 321
Övriga upplupna kost o förutbe	85 248	51 979
	383 074	355 524

Lerum den 30 april 2020



Karin Dahlberg
Ordförande



Christina Gertorp



Maritha Backlund



Solveig Gustafson



Klas Sjöden



Sög Ekwall

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2020



Britta Ferm
Revisor



Emil Persson
Revisor

Borevision, av HSB Riksförbund utsedd

26/5 2020