

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skjutbanan med säte i Östersund (org.nr 793200-0735) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skjutbanan 8:1, byggd år 1963 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej för 2019 men är ingående från och med 1 januari 2020.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
16	lägenheter (bostadsrätt)	1132
11	lokaler (hyresrätt)	258
21	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Antal medelmmar som deltog på stämman var 7 st medlemmar + 3 st övriga. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 22 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

David Franklin	ordförande
Elin Mehlhorn	sekreterare
Louise Morad	ledamot/studieorganisatör
Mikael Åsved	ledamot
Ingrid Wiktsröm	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ingrid Forslund	styrelsesuppleant
Bodil Sigvardsson	styrelsesuppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är David Franklin och Elin Mehlhorn samt suppleanter Ingrid Forslund.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit David Franklin, Elin Mehlhorn, Louise Morad och Mikael Åsved.

Revisor har varit Gunnar Heibring med Cari Morén som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Paulina Franklin och Helene Åsved.

Studieverksamhet

Louise Morad studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer:

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Föreningens fastighetsskötsel, utfördes av bostadsrättshavarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 35 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av lås, målning av källare
2016	Målning av Carport, plank och sophus
2017	Reparation av vägg i källare 50B och 52 A
2019	Inget större underhåll

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Ventelationskontroll och rensning

Föreningen har beslutat att upphandla en underhållsplan under 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01- med 2%.

I budget för 2020 ingår 35 000kr kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020. Samt en höjning av p-platser med 50:-/månad.

Årsavgiften är i genomsnitt 692kr/m2 2020

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftkostnader och outhyrda lokaler

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året 0 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 014	982	989	1 008	1 551
Rörelseresultat i tkr	202	216	194	173	726
Resultat efter finansiella poster i tkr	-46	-26	-53	-78	467
Balansomslutning i tkr	8 733	8 850	9 053	9 158	9 854
Soliditet %	7,6	8,0	8,2	8,6	8,9
Årsavgift/kvm* i kr	663	684	517	512	502
Driftskostnad/kvm i kr	350	327	389	424	410
Räntekostnad/kvm i kr	179	182	231	234	246
Bankskuld/kvm i kr	5 675	5 995	7 530	7 626	7 940

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan för bostäder. Övriga nyckeltal är beräknad 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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	267 000	246 658	222 658	-26 211
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-26 211	26 211
Innevarande års avs/disposition		35 000	-35 000	
Årets resultat				-46 076
Belopp Vid årets slut	267 000	281 658	161 447	-46 076

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	246 658
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	35 000
Fondbehållning vid årets slut:	281 658

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	161 447
Årets resultat	<u>-46 076</u>
Summa	115 371

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	115 371
--------------------------------	----------------

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	1 013 823	985 185
Summa rörelseintäkter		1 013 823	985 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-486 092	-436 041
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 268	-92 812
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 300	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-239 972	-239 972
Summa rörelsekostnader		-811 632	-768 825
Rörelseresultat		202 191	216 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		101	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 338	-242 802
Övriga finansiella poster	Not 7	-30	0
Summa finansiella poster		-248 267	-242 571
Årets resultat		-46 076	-26 211

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 8

7 989 497

8 229 470

Summa materiella anläggningstillgångar

7 989 497

8 229 470

Summa anläggningstillgångar**7 989 497****8 229 470****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Hyres- och avgiftsfordringar

2 500

1 337

Kundfordringar

10 835

2 820

Avräkningskonto HSB

672 977

554 852

Aktuell skattefordran

0

66

Övriga kortfristiga fordringar

12 096

8 785

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

44 915

52 664

Summa kortfristiga fordringar

743 323

620 524

Summa omsättningstillgångar**743 323****620 524****Summa tillgångar****8 732 820****8 849 993**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	267 000	267 000
Fond för yttre underhåll	281 658	246 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>548 658</u>	<u>513 658</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	161 447	222 658
Årets resultat	-46 076	-26 211
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>115 371</u>	<u>196 447</u>

Summa eget kapital

Not 10

664 029 **710 105****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 649 349	3 919 310
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 649 349</u>	<u>3 919 310</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 238 920	4 072 083
Medlemmarnas inre fond	Not 12	3 107	3 107
Leverantörsskulder		44 408	26 570
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 144	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 464	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	127 399	118 818
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 419 442</u>	<u>4 220 578</u>

Summa skulder**8 068 791** **8 139 888****Summa eget kapital och skulder****8 732 820** **8 849 993**

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 Driftkostnader har oklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 2,1 % av anskaffningsvärdet.

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 1 377 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 sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	750 132	735 384
	Hysesintäkt lokaler	141 216	127 780
	Hysesintäkt garage och bilplatser	73 600	69 250
	Hysesintäkt övrigt	38 040	29 094
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	12 061
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	10 835	11 616
		1 013 823	985 185
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-55 768	-13 074
	El	-52 109	-41 169
	Uppvärmning	-194 372	-195 011
	Vatten	-47 646	-37 531
	Renhållning	-23 144	-27 971
	TV, bredband, iptelefoni	-17 217	-17 031
	Serviceavtal	-1 394	-658
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-19 817	-24 317
	Försäkringar	-32 088	-31 236
	Fastighetsskatt	-36 839	-35 629
	Övriga driftskostnader	-5 698	-12 414
		-486 092	-436 041
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-75 468	-63 772
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-19 287
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-653
	Medlemsavgifter HSB	-8 800	-9 100
		-84 268	-92 812
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Utbildning	-1 300	0
		-1 300	0
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-239 972	-239 972
		-239 972	-239 972
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Avgift låneavier	-30	0
		-30	0

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 656 968	11 656 968
Ingående anskaffningsvärde mark	142 800	142 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 799 768	11 799 768

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 570 298	-3 330 326
Årets avskrivningar byggnader	-239 972	-239 972
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 810 271	-3 570 298

Utgående bokfört värde	7 989 497	8 229 470
Bokförda värden byggnader	7 846 697	8 086 670
Bokförda värden mark	142 800	142 800

Fastighetsbeteckning: Skjutbanan 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1980	7 800 000	2 620 000	10 420 000	7 834 000
Lokaler	1980	908 000	435 000	1 343 000	1 290 000
		8 708 000	3 055 000	11 763 000	9 124 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	26 892	32 088
Förutbetalda vatten, renhållning	6 022	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	2 165	4 234
Förutbetalda administration	6 336	16 342
Upplupen intäkt snörenhållning	3 500	0
	44 915	52 664

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	267 000	0	246 658	222 658	-26 211
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-26 211	26 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			35 000	-35 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-46 076
Belopp vid årets utgång	267 000	0	281 658	161 447	-46 076

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,62%	2020-12-01	982 800	10 800
Stadshypotek		4,62%	2020-12-01	868 772	21 192
Stadshypotek		4,75%	2021-06-30	1 847 958	20 472
Stadshypotek		4,75%	2022-06-01	219 780	2 376
Stadshypotek		1,54%	2024-12-01	2 632 391	27 932
Stadshypotek		1,49%	2023-12-01	1 336 568	20 352
				7 888 269	103 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 238 920

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

412 496

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 372 649

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

9 227 000

9 227 000

Summa ställda säkerheter

9 227 000

9 227 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

3 107

3 107

3 107

3 107

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

1 144

0

1 144

0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

4 464

0

4 464

0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, värme, renhållning, snö

31 823

35 433

Upplupna räntekostnader

11 709

11 623

Förutbetalda årsavgifter och hyror

83 867

71 762

127 399

118 818

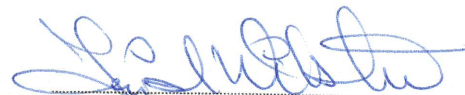
28/4 2020



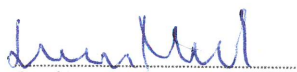
David Franklin



Elin Mehlhorn



Ingrid Wikström

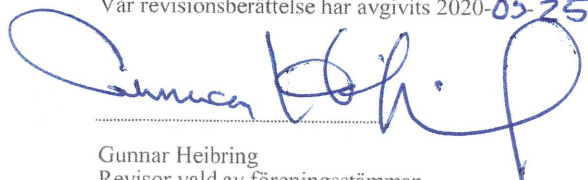


Louise Morad



Mikael Åsved

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-25



Gunnar Heibring
Revisor vald av föreningsstämman

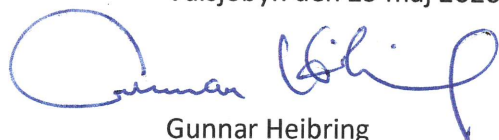
Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Skjutbanan i Östersund
Org.nr. 793200-0735

I egenskap av förtroendevald revisor för bostadsrättsföreningen Skjutbanan får jag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31, samt tagit del av räkenskaperna och funnit att de är förda enligt god redovisningssed.

Jag har även granskat styrelseprotokollen och tillstyrker att styrelsens ledamöter och föreningens ordförande beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Valsjöbyn den 25 maj 2020



Gunnar Heibring