

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Anna Cecilia Hed	Ledamot
Stenis Kerstin Linda Hjerpe	Ledamot
Lena Birgitta Kritz	Ledamot
Jan Erik Martinsson	Ledamot
Anna Katarina Östlund	Ledamot

Karin Marianne Näs	Suppleant
Målar Annika Maria Varghans	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Liv Hedberg
Stig Olsson
Malin Söderberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Söderbergs & 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.

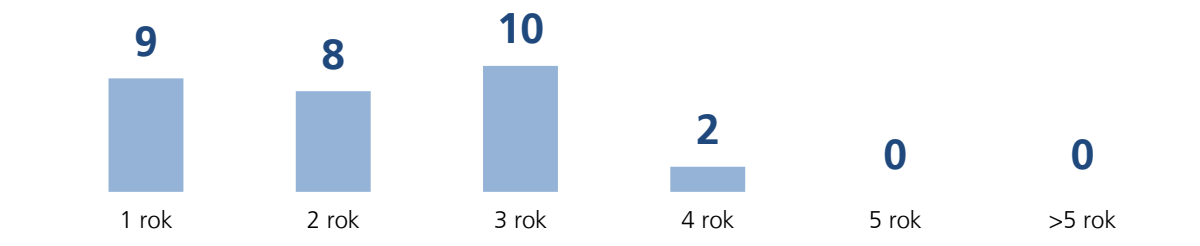
Värdeåret är 1971.

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
Byte av termostater	2019	
Spolning av avloppsrör	2019	
Öppen fiber installerad	2019	
Underhåll av trädgård	2019	
OVK-besiktning	2018	2018
Energideklaration	2018	2018
Serviceavtal HSB Dalarna	2017 - 2018	Tvåårsavtal
Försäljning av snöslunga	2017	
Bygga en trädgårdstrapp	2017	2018
Försäljning av åkgräsklippare	2017	
Portkod	2016	
Dörrbyte (Lägenheter)	2014	Åtgärdat 2014
Ny maskinutrustning tvättstuga	2013	Åtgärdat 2013
iordningställande styrelserum	2013	Åtgärdat 2013
inköp ny åkgräsklippare	2012	
Byte av fönster	2012	
Byte ventilationssystem	2012	
Demontering och sanering oljetank	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	
Energideklaration,	2008	
Telia fiberkabel installerad i alla lägenheter	2008	
Radonmätning utförd	2008	Värden utan anmärkning
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 torktumlare	2020	
Lagning stödmurar	2020	
Byte tvättmaskin	2021	
Stambyte	2021	
Byte styr och reglerenhet (vattenburen värme och luftbehandling)	2021	
Takreovering	2022	
Fasadreovering	2022	
Byte värmeväxlare	2022	
Byte cirkulationspump värme	2022	
Byte cirkulationspump vatten	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

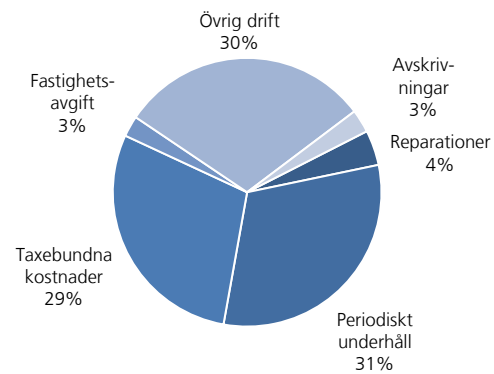
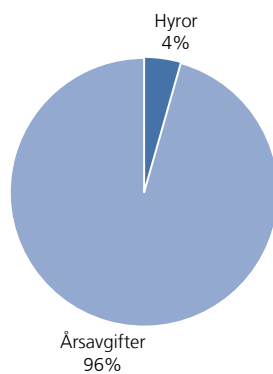
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 446 300	1 415 752
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 141 641	1 104 690
Finansiella intäkter	33	19
Ökning av kortfristiga skulder	115 647	0
	1 257 321	1 104 709
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 416 793	1 042 622
Finansiella kostnader	15	108
Ökning av materiella anläggningstillgångar	111 250	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 480	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 431
	1 531 538	1 074 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 172 084	1 446 300
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-274 216	30 548

*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 1 377 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

- Byte av fiberleverantör.
- Upplösning av den inre fonden.
- Installation av nya termostater i samtliga lägenheter.
- Underhåll av trädgård med nya planteringar.
- Inköp av nya trädgårdsmöbler.
- Det har utförts en vår och höststädning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	548	548	548
Elkostnad/m ² totalyta	26	22	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	139	128	121	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	42	37	35
Soliditet (%)	85	90	89	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	23	387	237
Nettoomsättning (tkr)	1 142	1 105	1 105	1 104

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	364 857	193 000	-84 886	256 743
S:a bundet eget kapital	1 063 034	193 000	-84 886	954 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 564 210	-193 000	107 474	1 649 736
Årets resultat	-315 915	-315 915	-22 588	22 588
S:a fritt eget kapital	1 248 295	-508 915	84 886	1 672 324
S:a eget kapital	2 311 330	-315 915	0	2 627 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 757 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-193 000</u>
summa balanserat resultat	1 248 295

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>364 857</u>
1 613 152

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 141 591	1 104 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50	0
Summa rörelseintäkter		1 141 641	1 104 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 230 951	-840 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 302	-95 973
Personalkostnader	Not 6	-83 540	-105 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-40 781	-39 391
Summa rörelsekostnader		-1 457 574	-1 082 013
RÖRELSERESULTAT		-315 933	22 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15	-108
Summa finansiella poster		18	-89
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 915	22 588
ÅRETS RESULTAT		-315 915	22 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 506 525	1 429 218
Inventarier	Not 9	20 158	26 996
Summa materiella anläggningstillgångar		1 526 683	1 456 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 526 683	1 456 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 190 750	1 461 486
Summa kortfristiga fordringar		1 190 750	1 461 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 190 750	1 461 486
SUMMA TILLGÅNGAR		2 717 433	2 917 700

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	364 857	256 743
Summa bundet eget kapital	1 063 034	954 920
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 564 210	1 649 736
Årets resultat	-315 915	22 588
Summa fritt eget kapital	1 248 295	1 672 324
SUMMA EGET KAPITAL	2 311 330	2 627 244
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	256 852	6 088
Skatteskulder	4 963	0
Övriga skulder	0	155 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 288	128 549
Summa kortfristiga skulder	406 103	290 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 717 433	2 917 700

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Maskiner & Inventarier	5 – 10 år	5 - 10 år
Fiber	20 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 096 533	1 069 789
Avsättning inre fond	-5 167	-12 400
Hyror lokaler	2 800	0
Hyror parkering	37 180	33 020
Hyror förråd	10 278	14 342
Öresutjämning	-33	-61
	1 141 591	1 104 690

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	50	0
	50	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	115 056	107 618
	Fastighetsskötsel beställning	10 633	10 193
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 803	513
	Snöröjning/sandning	32 388	19 776
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	60 038
	Myndighetstillsyn	0	25 000
	Gård	1 389	960
	Förbrukningsmateriel	1 801	3 674
	Fordon	359	0
		164 429	227 772
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 025	1 824
	Lås	0	985
	VVS	44 013	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 538
	Elinstallationer	10 821	0
	Mark/gård/utemiljö	5 076	0
		60 935	4 347
	Periodiskt underhåll		
	VVS	213 500	0
	Mark/gård/utemiljö	235 099	84 886
	Garage/parkering	4 301	0
		452 900	84 886
	Taxebundna kostnader		
	El	49 216	43 314
	Värme	268 156	246 682
	Vatten	67 612	80 657
	Sophämtning/renhållning	39 276	39 276
		424 260	409 929
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 099	47 837
	Kabel-TV	39 169	38 304
		92 268	86 141
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 159	27 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 230 951	840 825

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	0	965
	Juridiska åtgärder	0	28 250
	Revisionsarvode extern revisor	4 125	4 125
	Föreningskostnader	3 680	2 878
	Fritids- och trivselkostnader	2 368	0
	Förvaltningsarvode	36 958	35 832
	Administration	3 971	3 209
	Korttidsinventarier	4 500	0
	Konsultarvode	41 594	11 875
	Tidningar facklitteratur	0	1 407
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
	Övriga driftskostnader	0	2 722
		102 302	95 973
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 298	77 888
	Löner	7 000	5 850
	Sociala kostnader	15 242	22 086
		83 540	105 824
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	24 428	24 428
	Förbättringar	9 515	8 124
	Inventarier	6 839	6 839
		40 781	39 391

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 645 900	2 645 900
	Nyanskaffningar	111 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 757 150	2 645 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 216 682	-1 184 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 943	-32 552
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 250 625	-1 216 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 506 525	1 429 218
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark	2 653 000	2 050 000
		12 053 000	9 250 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 053 000	9 250 000
		12 053 000	9 250 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 297	99 297
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 297	99 297
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 301	-65 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 839	-6 839
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 140	-72 301
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 157	26 996
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 928	11 740
	Skattefordran	0	3 446
	Klientmedel hos SBC	1 172 084	1 446 300
	Fordringar kreditfakturor	738	0
		1 190 750	1 461 486

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	256 743	228 993
	Reservering enligt stadgar	193 000	27 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 886	0
	Vid årets slut	364 857	256 743

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	7 000	0
	Arvoden	35 282	38 284
	Sociala avgifter	8 852	10 168
	Avgifter och hyror	93 154	78 397
	Lön - Fastighetsskötsel	0	1 700
		144 288	128 549

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Uppgradera sophusen

Styrelsens underskrifter

LEKSAND den / 2020

Anna Cecilia Hed
Ledamot

Stenis Kerstin Linda Hjerpe
Ledamot

Lena Birgitta Kritz
Ledamot

Jan Erik Martinsson
Ledamot

Anna Katarina Östlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lars Ljungström
Extern revisor