



# 2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2022 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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	Ordförande
Lena Birgitta Kritz	Ledamot
Eugene Lau	Ledamot
Lasses Lars Olof Thomas Olofsson	Ledamot
Katarina Östlund	Ledamot

Karl Håkan Ingvar Isaksson	Suppleant
Karin Marianne Näs	Suppleant
Ingrid Inga Lisa Salmi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Malin Söderberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2021-04-15. Extra stämma angående stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2021-08-02. Extra stämma ny ordförande.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

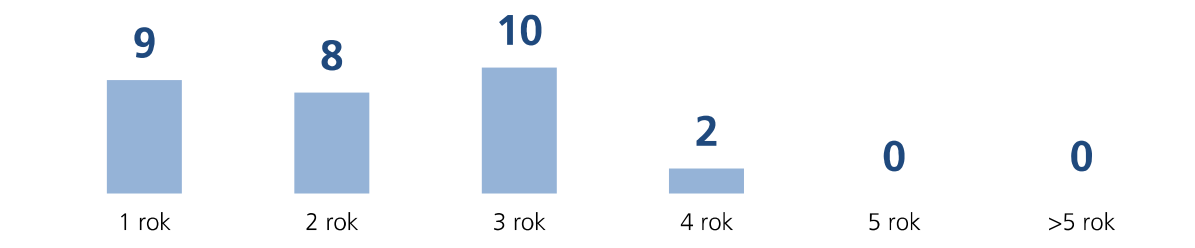
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 930 m<sup>2</sup>, varav 1 930 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Samlingsrum

Cykelrum

Matkällare

Däckförråd



**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Serviceavtal HSB Dalarna	2021 - 2022	Tvåårsavtal
Stambyte	2021	
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
inköp ny åkgräsklippare	2012	
Byte ventilationssystem	2012	
Demontering och sanering oljetank	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	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte styr och reglerenhet (vattenburen värme och luftbehandling)	2022
Byte värmväxlare	2022
Byte cirkulationspump värme	2022
Lagning stödmurar samt sprickor i fasaden	2022
Säkerhetsanordningar tak och takrengöring	2022
Byte cirkulationspump vatten	2023
Byte torktumlare	2023
Fasadrenovering samt takomläggning	2031

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Serviceavtal	HSB Dalarna

**Föreningens ekonomi**

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

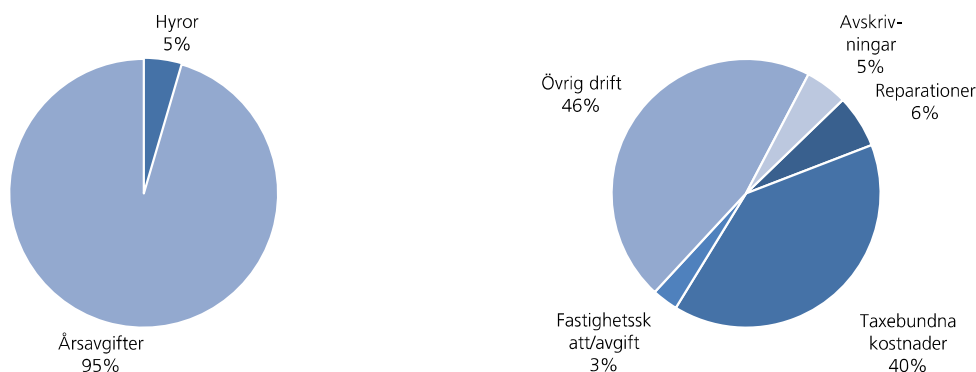
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 113 397</b>	<b>1 172 084</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 294 698	1 211 270
Finansiella intäkter	159	28
Minskning kortfristiga fordringar	1 672	0
Ökning av långfristiga skulder	8 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	995 710	0
	<b>10 792 239</b>	<b>1 211 298</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 118 752	985 441
Finansiella kostnader	9 235	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 826 554	-210
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 166
Minskning av kortfristiga skulder	0	248 678
	<b>8 954 541</b>	<b>1 239 075</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 951 095</b>	<b>1 113 397</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 837 698</b>	<b>-58 687</b>

\*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 1 459 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

- Extra stämma med röstning och information inför ev stambyte
- Stambyte
- Extra stämma val av ny ordförande
- Det har utförts en vår och höststädning
- Installerat 3-fas el i alla ettor

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.  
Överlåtelse under året: 5 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	640	582	565	548
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 404	0	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	24	26	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	144	139	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	40	35	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	5	0	0	0
Soliditet (%)	21	94	85	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	179	-316	23
Nettoomsättning (tkr)	1 295	1 183	1 142	1 105

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	144 291	0	0	144 291
Upplåtelseavgifter	553 886	0	0	553 886
Fond för yttre underhåll	257 056	193 000	-128 944	193 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>955 233</b>	<b>193 000</b>	<b>-128 944</b>	<b>891 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 535 295	-193 000	308 143	1 420 153
Årets resultat	106 216	106 216	-179 199	179 198
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 641 511</b>	<b>-86 784</b>	<b>128 944</b>	<b>1 599 351</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 596 744</b>	<b>106 216</b>	<b>0</b>	<b>2 490 528</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	106 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 728 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 641 511</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 641 511</b>
----------------------------------	------------------

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 294 698	1 182 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 343
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 294 698</b>	<b>1 211 270</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-786 491	-842 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 294	-61 387
Personalkostnader	Not 6	-97 967	-81 507
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 653	-46 659
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 179 405</b>	<b>-1 032 100</b>

## RÖRELSERESULTAT

**115 292**                      **179 170**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 235	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 076</b>	<b>28</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**106 216**                      **179 198**

## ÅRETS RESULTAT

**106 216**                      **179 198**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	1 417 154	1 468 410
Pågående byggnation	Not 9	7 826 554	0
Inventarier	Not 10	32 917	42 314
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 276 625</b>	<b>1 510 724</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 276 625</b>	<b>1 510 724</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 973 255	1 137 229
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 973 255</b>	<b>1 137 229</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 973 255</b>	<b>1 137 229</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 249 879</b>	<b>2 647 953</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	Not 12	257 056	193 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>955 233</b>	<b>891 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 535 295	1 420 153
Årets resultat		106 216	179 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 641 511</b>	<b>1 599 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 596 744</b>	<b>2 490 528</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 223 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 223 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 277 000	0
Leverantörsskulder		1 017 895	7 620
Skatteskulder		2 127	7 090
Övriga skulder		20 385	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	112 728	142 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 430 135</b>	<b>157 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 249 879</b>	<b>2 647 953</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Maskiner & Inventarier	10-12 år	10-12 år
Fiber	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 235 605	1 123 277
Hyror parkering	42 450	37 440
Hyror förråd	16 632	15 120
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 095
Öresutjämning	11	-5
	<b>1 294 698</b>	<b>1 182 927</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	28 343
	<b>0</b>	<b>28 343</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	87 740	117 317
	Fastighetskötsel beställning	1 251	3 782
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	513
	Snöröjning/sandning	2 570	0
	Städning entreprenad	26 597	0
	Gemensamma utrymmen	553	0
	Gård	662	3 428
	Förbrukningsmateriel	1 801	8 512
	Brandskydd	0	2 275
	Fordon	228	0
		<b>121 402</b>	<b>135 827</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 312	1 250
	Lås	0	524
	Elinstallationer	6 536	5 271
	Mark/gård/utemiljö	1 094	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 068
	Vattenskada	61 158	0
		<b>75 100</b>	<b>15 113</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	0	87 559
	Entré/trapphus	0	32 025
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	7 500
	Bredband	0	1 860
		<b>0</b>	<b>128 944</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 133	46 122
	Värme	284 444	277 486
	Vatten	78 669	78 001
	Sophämtning/renhållning	43 166	39 732
		<b>466 412</b>	<b>441 341</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	60 034	58 674
	Kabel-TV	0	20 406
	Bredband	27 384	6 083
		<b>87 418</b>	<b>85 163</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 159</b>	<b>36 159</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>786 491</b>	<b>842 547</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 501	2 450
	Medlemsinformation	0	1 599
	Tele- och datakommunikation	0	2 988
	Juridiska åtgärder	5 706	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 125	4 125
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 600	1 208
	Förvaltningsarvode	42 498	37 528
	Administration	131 225	3 026
	Korttidsinventarier	4 750	0
	Konsultarvode	36 489	3 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 900
		<b>234 294</b>	<b>61 387</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	81 597	67 050
	Kostnadsersättningar	296	0
	Sociala kostnader	16 074	14 457
		<b>97 967</b>	<b>81 507</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	0	24 428
	Stomme och grund K3	23 648	0
	Yttertak K3	4 136	0
	Fasader/balkonger K3	4 136	0
	Fönster/dörrar och portar K3	2 849	0
	Stomkomplettering förening K3	4 412	0
	Värmesystem K3	3 860	0
	Förbättringar	0	13 686
	Fastighetsel inkl. svagström K3	4 687	0
	Utemiljö allmänt K3	3 529	0
	Inventarier	9 397	8 544
		<b>60 653</b>	<b>46 659</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 757 150	2 757 150
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 757 150</b>	<b>2 757 150</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 288 740	-1 250 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 256	-38 115
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 339 996</b>	<b>-1 288 740</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 417 154</b>	<b>1 468 410</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 653 000	2 653 000
		<b>12 053 000</b>	<b>12 053 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 053 000	12 053 000
		<b>12 053 000</b>	<b>12 053 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	7 826 554	0
		<b>7 826 554</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 087	99 297
	Nyanskaffningar	0	30 700
	Utrangering/försäljning	0	-30 910
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 087</b>	<b>99 087</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 773	-79 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 396	-8 544
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-66 169</b>	<b>-87 683</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 918</b>	<b>11 404</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	21 865	21 865
	Skattefordran	295	0
	Klientmedel hos SBC	2 337 945	1 113 397
	Fordringar	0	1 967
	Räntekonto hos SBC	613 150	0
		<b>2 973 255</b>	<b>1 137 229</b>



<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	193 000	364 857
	Reservering enligt stadgar	193 000	193 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 944	-364 857
	<b>Vid årets slut</b>	<b>257 056</b>	<b>193 000</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,400 %	2 500 000	0	2026-12-01
	Handelsbanken	1,020 %	1 700 000	0	2024-09-30
	Handelsbanken	0,850 %	2 150 000	0	2022-12-30
	Handelsbanken	0,990 %	2 150 000	0	2023-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 500 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 277 000	0	
			<b>6 223 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 650 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 500 000	0

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	0	38 734
	Sociala avgifter	0	8 552
	Ränta	9 235	0
	Avgifter och hyror	103 493	95 429
		<b>112 728</b>	<b>142 715</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Slutkontroller av stambytet samt ekonomisk slutredovisning sker 2022.

Se över sopsorteringen inför kommande lag och för att få en förbättrad service för medlemmarna.

Förbättra trafiksäkerheten.

Utöka parkeringsplatser.

Färdigställa vid källaringången 4 C.

Lagning sprickor på husfasaden.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Leksand den / 2022

Jan-Erik Martinsson  
Ordförande

Lena Birgitta Kritz  
Ledamot

Eugene Lau  
Ledamot

Lasses Lars Olof Thomas Olofsson  
Ledamot

Katarina Östlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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  
2021-01-01 till 2021-12-31

#### *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 revisionsssed 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 2021-12-31

.

*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 2021-01-01 till 2021-12-31.

#### *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 revisionsssed 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 ersättningskyldig  
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.*

Storlien 2022-05

Lars Ljungström

---

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 297 000	1 235 605	1 123 000
Hyror parkering	43 000	42 450	37 000
Hyror förråd	16 000	16 632	15 000
Öresutjämning	0	11	0
	<b>1 356 000</b>	<b>1 294 698</b>	<b>1 175 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-123 000	-87 740	-120 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-1 251	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-2 570	-15 000
Städning entreprenad	0	-26 597	0
Gemensamma utrymmen	0	-553	-1 000
Gård	-2 000	-662	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 801	-3 000
Fordon	0	-228	0
	<b>-157 000</b>	<b>-121 402</b>	<b>-153 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-23 000
Tvättstuga	0	-6 312	0
Elinstallationer	0	-6 536	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 094	0
Vattenskada	0	-61 158	0
	<b>-27 000</b>	<b>-75 100</b>	<b>-23 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Huskropp utvändigt	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-15 000	0	0
	<b>-65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-60 000	-60 133	-52 000
Värme	-289 000	-284 444	-279 000
Vatten	-79 000	-78 669	-68 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-43 166	-41 000
	<b>-470 000</b>	<b>-466 412</b>	<b>-440 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-62 000	-60 034	-56 000
Kabel-TV	-22 000	0	-41 000
Bredband	-7 000	-27 384	0
	<b>-91 000</b>	<b>-87 418</b>	<b>-97 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 000	-36 159	-37 000
	<b>-37 000</b>	<b>-36 159</b>	<b>-37 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-2 501	-1 000
Medlemsinformation	-2 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-4 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-5 706	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 125	-5 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 600	-3 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-42 498	-39 000
Administration	-4 000	-131 225	-4 000
Korttidsinventarier	0	-4 750	0
Konsultarvode	-15 000	-36 489	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
	<b>-81 000</b>	<b>-234 294</b>	<b>-61 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	0	-7 000
Styrelsearvode	-55 000	-71 797	-55 000
Övriga arvoden	-1 000	-9 800	0
Bilersättning skattefri	0	-296	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-16 074	-21 000
	<b>-74 000</b>	<b>-97 967</b>	<b>-83 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	0	0	-25 000
Stomme och grund K3	-24 000	-23 648	0
Yttertak K3	-5 000	-4 136	0
Fasader/balkonger K3	-5 000	-4 136	0
Fönster/dörrar och portar K3	-3 000	-2 849	0
Stomkomplettering förening K3	-5 000	-4 412	0
Värmesystem K3	-4 000	-3 860	0
Förbättringar	0	0	-14 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-5 000	-4 687	0
Utemiljö allmänt K3	-4 000	-3 529	0
Inventarier	-10 000	-9 397	-7 000
	<b>-65 000</b>	<b>-60 653</b>	<b>-46 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 067 000</b>	<b>-1 179 405</b>	<b>-940 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>289 000</b>	<b>115 292</b>	<b>235 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	150	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-92 000	-9 235	-180 000
	<b>-92 000</b>	<b>-9 076</b>	<b>-180 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>197 000</b>	<b>106 216</b>	<b>55 000</b>

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)