

Brf Haggården
Org nr 779000-0363

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-04-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bo Öberg	Ordförande	2020
Nettan Roth	Ledamot	2020
Sadik Ljeskovica	Ledamot	2019
Lars Olov Forsberg	Ledamot	2019
Markku Luomaniemi	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen, samt 10 800 kr i arvode för vicevärd.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Prästgården 1:133, Skinnskattebergs kommun med adress Bergslagsvägen 5. Bostadshuset innehåller 42 lägenheter och 6 lokaler samt ett förråd. Nybyggnadsår samt värdeår 1958. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalerna är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har även 9 garage till uthyrning. Total boyta 2 585 m², lokalyta 341 m², samt ett förråd på 7 m², & garageyta 108 m².

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har hållit 4 st protokollförda möten inklusive konstituerande möte efter årsmötet. Under året har samtliga golv och väggar målats i källare. Tre lägenheter har fått ny el dragen. OVKhar genomförts, de lägenheter som inte fått godkänt kommer att få ombesiktning under 2019.
- Närvarostyrd belysning har installerats i källaren mellan A och B uppgångarna. Ett försök med närvarostyrd belysning i trappuppgång startade i december i A uppgången om det faller väl ut genomförs det i samtliga trappuppgångar
- MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	2 111 849	2 078 674	2 068 105	2 046 257
Resultat efter finansiella poster	kr	244 782	277 642	318 103	214 457
Soliditet	%	34	32	29	25
Likviditet	%	593	582	501	391
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	479	470	470	470
Låneskuld per totala kvm	kr	1 629	1 666	1 699	1 733
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	163	159	160	155
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	651	657	635	522

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	165 200	1 663 880	298 394	277 642
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-34 066	34 066	
Balansering av föregående års resultat			277 642	-277 642
Årets resultat				<u>244 782</u>
Belopp vid årets utgång	165 200	1 929 814	310 102	244 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	310 102
Årets resultat	244 782
	<hr/>
	554 884

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-108 003
I ny räkning balanseras	362 887
	<hr/>
	554 884

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	244 782
Dispositioner	-191 997
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	52 785

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 121 811
---	-----------

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 111 849	2 078 674
Summa rörelseintäkter		2 111 849	2 078 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 198 132	-1 167 600
Periodiskt underhåll	4	-108 003	-34 066
Övriga externa kostnader	5	-129 372	-144 461
Arvoden och personalkostnader	6	-94 836	-94 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 067	-240 517
Summa rörelsekostnader		-1 770 410	-1 680 808
Rörelseresultat		341 439	397 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	50 713	35 893
Räntekostnader		-147 370	-156 117
Summa finansiella poster		-96 657	-120 224
Resultat efter finansiella poster		244 782	277 642
Årets resultat		244 782	277 642
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		244 782	277 642
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		108 003	34 066
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		52 785	11 708

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 752 414	4 992 481
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 752 414	4 992 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		5 100	5 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 100	5 100
Summa anläggningstillgångar		4 757 514	4 997 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		141 564	159 932
Övriga fordringar	9	1	3 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 935	29 104
Klientmedel i SHB		2 922 141	2 444 739
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 093 641	2 637 731
Summa omsättningstillgångar		3 093 641	2 637 731
Summa tillgångar		7 851 155	7 635 312

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		165 200	165 200
Fond för yttre underhåll		1 929 814	1 663 880
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 095 014</u>	<u>1 829 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		310 103	298 394
Årets resultat		244 782	277 642
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>554 885</u>	<u>576 036</u>
Summa eget kapital		2 649 899	2 405 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 679 811	4 777 319
Summa långfristiga skulder		<u>4 679 811</u>	<u>4 777 319</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		97 508	97 508
Leverantörsskulder		119 557	57 414
Skatteskulder		2 080	6 016
Övriga skulder	12	31 930	36 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 370	255 262
Summa kortfristiga skulder		<u>521 445</u>	<u>452 877</u>
Summa eget kapital och skulder		7 851 155	7 635 312

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	65 år	(t.o.m. år 2022)
Ombyggnad 1 (stambyte)	35 år	(t.o.m. år 2041)
Ombyggnad 2 (entrépartier)	30 år	(t.o.m. år 2042)
Garageportar	30 år	(t.o.m. år 2041)
Värmeväxlare	20 år	(t.o.m. år 2030)
Säkerhetsdörrar	10 år	(färdigavskrivet)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 238 100	1 213 872
Hyror lokaler	226 522	224 106
Hyror parkering & garage	94 944	94 944
Uppvärmningsavgifter	534 108	534 108
Övriga hyresintäkter	2 568	2 568
Övriga hyrestillägg	30 048	30 048
Övriga intäkter	8 228	0
Brutto	2 134 518	2 099 646
Hysesförluster vakanser garage	-5 456	-4 092
Övriga vakanser hyresförluster	-3 570	-3 236
Övriga hyresnedsättningar	-13 644	-13 644
Summa nettoomsättning	<u>2 111 848</u>	<u>2 078 674</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	114 237	120 738
Reparationer, löpande underhåll	44 325	31 378
Elavgifter	74 511	72 616
Uppvärmning	479 414	465 197
Vatten och avlopp	269 272	269 272
Renhållning	54 648	54 640
Försäkringar	35 757	34 271
Avgift till gemensamhetsanläggning	32 400	25 920
Kabel-TV / Internet	68 388	68 388
Fastighetsavgift/fastighetskatt	25 180	25 180
Summa driftskostnader	<u>1 198 132</u>	<u>1 167 600</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Passagesystem torkrum	0	20 625
Renovering el i lägenhet	28 201	13 441
Ny port	25 250	0
Målning källarväggar	2 427	0
OVK	52 125	0
Summa periodiskt underhåll	<u>108 003</u>	<u>34 066</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	50
Kommunikation	475	388
Porto	0	345
Indrivning	11 788	0
Förlust hyresfordringar	11 128	0
Revision	11 900	11 500
Föreningsmöten	508	451
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 965	59 145
Övriga förvaltningskostnader	11 883	12 632
Konsultarvoden	21 525	58 750
Medlems- och föreningsavgifter	1 201	750
Övriga externa kostnader	0	451
Summa övriga externa kostnader	<u>129 373</u>	<u>144 462</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Arvode vicevärd	10 800	10 800
Lönekostnader	39 800	40 040
Sociala kostnader	24 236	23 324
Summa arvoden, personalkostnader	<u>94 836</u>	<u>94 164</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 665	9 550
Övriga ränteintäkter	7 448	843
Utdelning MBF	30 600	25 500
Summa finansiella intäkter	<u>50 713</u>	<u>35 893</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 797 421	8 797 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 797 421	8 797 421
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 863 040	-3 622 523
Årets avskrivningar	-240 067	-240 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 103 107	-3 863 040
Utgående planenligt värde	<u>4 694 314</u>	<u>4 934 381</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 100	58 100
Utgående planenligt värde	58 100	58 100
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 752 414</u>	<u>4 992 481</u>

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 593 000	5 593 000
Taxeringsvärde mark	1 216 000	1 216 000
	<hr/>	<hr/>
	6 809 000	6 809 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 130 000	6 130 000
Lokaler	679 000	679 000
	<hr/>	<hr/>
	6 809 000	6 809 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	1	552
Övriga fordringar	0	3 404
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1</u>	<u>3 956</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	2 332 254
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	199 338
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	816 270
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	1 429 457
Summa:			4 777 319
Avgår kortfristig del			-97 508
Summa skulder till kreditinstitut			4 679 811
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 289 779

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	7 037 000	7 037 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>7 037 000</u>	<u>7 037 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalens källskatt	3 012	4 344
Sociala avgifter	3 154	4 549
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	25 764	26 684
Skulder till MBF	0	1 100
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>31 930</u>	<u>36 677</u>

Skinnskatteberg _____ - ____ - ____

Bo Öberg
Ordförande

Nettan Roth

Sadik Ljeskovica

Lars Olov Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor