



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Haga 1



# 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Haga 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1945-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Falun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Åsa Kristina Norell	Ordförande
Jonas Nils Allan Frejd	Ledamot
Karin Inger Linnéa Kopsch	Ledamot
Per Mikael Nilsson	Ledamot
Annika Paulsson	Ledamot

Johan Lennart Rudberg	Suppleant
Erik Anders Åkerström	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Nils Allan Frejd, Karin Inger Linnéa Kopsch och Johan Lennart Rudberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jan Ordéus	Ordinarie Extern	Ote Revision
Jonatan Östlund	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Gunnar Ferdeen  
John Willans

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESEDAN 5	1946	Falun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

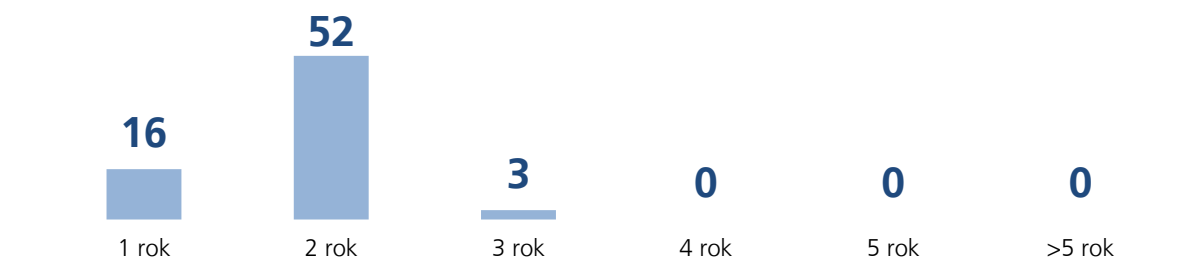
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1969.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 004 m<sup>2</sup>, varav 3 849 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 155 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Övrigt  
Övrigt  
Vallarum

### Kommentar

Hobbyrum  
Fd vävstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Utbyte av elektronik i hissar hus 9	2020
Utbyte av elektronik i hissar hus 9	2020
Staket mot Brf Falunhus 5	2020
Sotning	2019
Dränering slutförd	2019
Utbyte av elektronik i hissar hus 11	2019
Våtrumsbesiktning, Anticimex	2018
Utbyte av elektronik i hissar hus 13	2018
Dränering utsida husgrund	2018

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
OVK besiktning	2021
Våtrumsbesiktning Anticimex	2021
Sotning	2022
Byte armaturer trapphus	2025
Målning trapphus	2025
Byte säkerhetsdörrar	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Com Hem
Trygghetspaket för flerfamiljhus	Anticimex
Teknisk Förvaltning	Komfast
Städning	Anderssons Städ
Elavtal	Dala Kraft
Årlig service maskiner tvättstuga	Hedmans maskiner

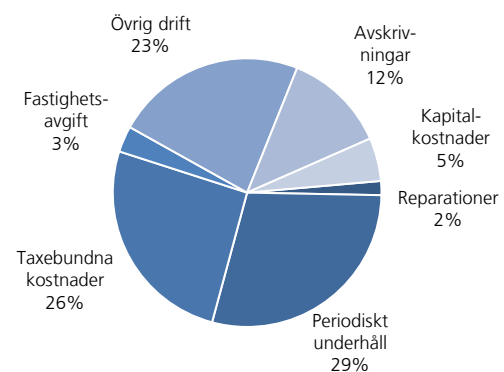
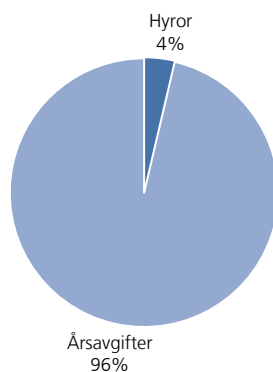
## Föreningens ekonomi

Ekonomin är förutsägbar och god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 396 790</b>	<b>4 102 597</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 268 469	3 255 612
Finansiella intäkter	0	17
Minskning kortfristiga fordringar	114 932	0
	<b>3 383 401</b>	<b>3 255 629</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 779 722	4 760 348
Finansiella kostnader	173 576	189 247
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 009
Minskning av långfristiga skulder	445 544	445 544
Minskning av kortfristiga skulder	344 172	480 287
	<b>3 743 014</b>	<b>5 961 436</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 037 178</b>	<b>1 396 790</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-359 613</b>	<b>-2 705 807</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 1 429 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

Elektronik i hissarna i hus 9 är utbytt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	811	811	811	811
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 263	4 379	4 495	4 613
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	129	132	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	57	54	55
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	47	44	44
Soliditet (%)	23	22	28	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-2 102	-1 191	965
Nettoomsättning (tkr)	3 252	3 254	3 262	3 252

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 849 m<sup>2</sup> bostäder och 155 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	61 096	0	0	61 096
Fond för yttre underhåll	351 000	351 000	-1 619 037	1 619 037
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>412 096</b>	<b>351 000</b>	<b>-1 619 037</b>	<b>1 680 133</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 689 891	-351 000	-482 710	5 523 601
Årets resultat	-92 610	-92 610	2 101 747	-2 101 747
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 597 281</b>	<b>-443 610</b>	<b>1 619 037</b>	<b>3 421 854</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 009 377</b>	<b>-92 610</b>	<b>0</b>	<b>5 101 987</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 610
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 040 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-351 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 597 280</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>351 000</u>
<b>4 948 280</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 252 249	3 254 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 220	1 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 268 469</b>	<b>3 255 612</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 469 462	-4 270 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 133	-298 459
Personalkostnader	Not 6	-197 127	-191 612
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-407 781	-407 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 187 503</b>	<b>-5 168 129</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>80 966</b>	<b>-1 912 517</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 576	-189 247
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 576</b>	<b>-189 230</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-92 610</b>	<b>-2 101 747</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-92 610</b>	<b>-2 101 747</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,16	18 490 213	18 897 994
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 490 213</b>	<b>18 897 994</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 442 640	2 442 640
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 446 140</b>	<b>2 446 140</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 936 353</b>	<b>21 344 134</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 033 718	1 509 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	34 223	32 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 067 941</b>	<b>1 543 018</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		6 832	6 299
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 832</b>	<b>6 299</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 074 773</b>	<b>1 549 317</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 011 126</b>	<b>22 893 452</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 096	61 096
Fond för yttre underhåll	Not 14	351 000	1 619 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>412 096</b>	<b>1 680 133</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 689 891	5 523 601
Årets resultat		-92 610	-2 101 747
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 597 281</b>	<b>3 421 854</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 009 377</b>	<b>5 101 987</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	15 963 750	11 800 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 963 750</b>	<b>11 800 655</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	445 544	5 054 183
Leverantörsskulder		17 094	376 639
Skatteskulder		11 149	7 516
Övriga skulder		9 100	9 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	555 112	543 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 037 999</b>	<b>5 990 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 011 126</b>	<b>22 893 452</b>

## 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).

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	70 år	70 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	3 122 101	3 122 101
Hyror parkering	39 870	38 848
Hyror garage	29 400	29 400
Hyror förråd	2 940	2 940
Hyror carport	46 495	46 945
Gemensamhetslokal	0	1 935
Avgift andrahandsuthyrning	2 759	6 588
Gästlägenhet	8 530	5 100
Öresutjämning	153	155
	<b>3 252 249</b>	<b>3 254 012</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	6 485	0
Övriga intäkter	9 735	1 601
	<b>16 220</b>	<b>1 601</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 360	132 696
	Fastighetsskötsel beställning	8 947	19 874
	Snöröjning/sandning	20 179	40 939
	Städning entreprenad	66 524	64 682
	Hissbesiktning	24 631	24 120
	Myndighetstillsyn	0	37 150
	Gemensamma utrymmen	1 148	0
	Gård	1 087	796
	Serviceavtal	16 710	8 355
	Förbrukningsmateriel	6 393	8 087
	Teleport/hissanläggning	8 500	0
	Fordon	0	600
		<b>289 478</b>	<b>337 298</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 660	6 393
	Lås	1 806	0
	Installationer	2 286	0
	VVS	7 828	7 319
	Ventilation	2 164	0
	Elinstallationer	5 988	0
	Hiss	12 781	3 885
	Fasad	5 850	0
		<b>55 363</b>	<b>17 597</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	55 000
	Hiss	958 800	1 043 600
	Huskropp utvändigt	0	1 714 339
	Mark/gård/utemiljö	112 763	0
		<b>1 071 563</b>	<b>2 812 939</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	83 804	80 501
	Värme	465 394	516 092
	Vatten	229 956	229 967
	Sophämtning/renhållning	75 356	76 571
		<b>854 510</b>	<b>903 131</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 524	44 284
	Kabel-TV	56 794	55 432
		<b>95 318</b>	<b>99 716</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 230</b>	<b>99 597</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 469 462</b>	<b>4 270 278</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Övriga förluster	3 100	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 906	1 754
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	104
	Fritids- och trivselkostnader	840	2 021
	Förvaltningsarvode	84 840	83 550
	Administration	3 087	5 164
	Korttidsinventarier	3 822	0
	Konsultarvode	0	196 230
	Tidningar facklitteratur	1 100	1 100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 430
		<b>113 133</b>	<b>298 459</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	150 000	149 999
	Sociala kostnader	47 127	41 613
		<b>197 127</b>	<b>191 612</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	407 781	407 781
		<b>407 781</b>	<b>407 781</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 320 423	33 320 423
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 320 423</b>	<b>33 320 423</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 922 429	-6 514 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-407 781	-407 781
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 330 210</b>	<b>-6 922 429</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-7 500 000	-7 500 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-7 500 000</b>	<b>-7 500 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 490 213</b>	<b>18 897 994</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	300 000	300 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 944 000	24 944 000
	Taxeringsvärde mark	9 039 000	9 039 000
		<b>33 983 000</b>	<b>33 983 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	33 800 000	33 800 000
	Lokaler	183 000	183 000
		<b>33 983 000</b>	<b>33 983 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 125	13 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 125</b>	<b>13 125</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 125	-13 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 125</b>	<b>-13 125</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 11** ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
Asienfond	58 470	58 470	158 444	58 470
Global Emerg Markets	58 470	58 470	109 611	58 470
Indexfond Sverige	58 470	58 470	123 830	58 470
Indexfond USA	58 470	58 470	172 950	58 470
FRN-fond	1 494 000	1 494 000	1 520 268	1 494 000
Case Safe Play	467 760	467 760	568 361	467 760
Catella avkastningsfond	247 000	247 000	260 845	247 000
		<b>2 442 640</b>	<b>2 914 309</b>	<b>2 442 640</b>

**Not 12** ÖVRIGA FORDRINGAR

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Kundfordringar	2 338	2 338
Skattekonto	664	679
Klientmedel hos SBC	1 030 346	1 390 491
Inkasso	0	3 100
Fordringar kreditfakturor	370	113 370
	<b>1 033 718</b>	<b>1 509 978</b>

**Not 13** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Försäkring	13 146	12 232
Kabel-TV	14 387	14 198
Bostadsrätterna	6 690	6 550
	<b>34 223</b>	<b>32 980</b>

**Not 14** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vid årets början	1 619 037	3 279 462
Reservering enligt stadgar	351 000	351 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 619 037	-2 011 425
<b>Vid årets slut</b>	<b>351 000</b>	<b>1 619 037</b>



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,160 %	4 608 639	4 732 363	2025-10-24
Swedbank	1,080 %	3 018 155	3 199 975	2022-09-23
Swedbank	0,950 %	4 630 000	4 750 000	2023-08-25
Swedbank	0,990 %	4 152 500	4 172 500	2024-08-23
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 409 294</b>	<b>16 854 838</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-445 544	-5 054 183	
		<b>15 963 750</b>	<b>11 800 655</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 181 574 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 758 000	35 015 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	7 984	5 233
Värme	58 778	64 290
Vatten	18 834	18 917
Sophämtning	8 147	6 521
Arvoden	149 000	148 000
Sociala avgifter	47 130	41 615
Ränta	14 333	14 884
Avgifter och hyror	249 906	241 912
Intern revisor	1 000	2 000
	<b>555 112</b>	<b>543 372</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser planeras.

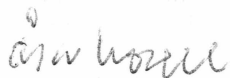
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

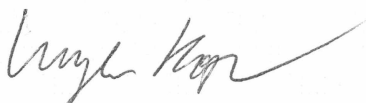
FALUN den 12 / 4 2021



Åsa Kristina Norell  
Ordförande



Jonas Nils Allan Frejd  
Ledamot



Karin Inger Linnéa Kopsch  
Ledamot



Per Mikael Nilsson  
Ledamot



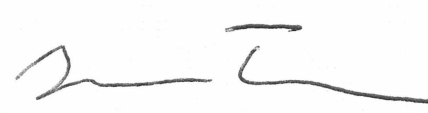
Annika Paulsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

12 / 4 2021



Jan Odéus  
Extern revisor



Jonatan Östlund  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i Brf Haga 1

Org.nr 783200-0744

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga 1 för räkenskapsåret 2020.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Haga 1s finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



2

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Haga 1s för räkenskapsåret 2020.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt föreningslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med föreningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

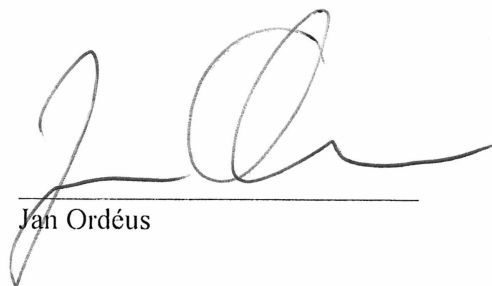
### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 13 april 2021



Jonatan Östlund



Jan Ordéus

# 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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