

# Årsredovisning

2019

Brf Hadi n:r 3

Org nr 784400-0278

Styrelsen för Brf Hadi n:r 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-12.

Föreningens fastighet, Biet 3 bebyggdes 1947, och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 23 bostadsrättslägenheter och 6 lokaler. Dessutom finns 24 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
11	st 2 rum och kök		
6	st 3 rum och kök		
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 362,3 kvm.	Total lokalyta: 249 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 779 895 (779 895) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-20 bestått av:

Ordinarie	Randi Eriksson Margaretha Karlehag Heinz-Eric Develius Eva Gustafsson Peter Högberg Mats Forsberg	Ordförande    avgått 2019-09-09 fyllnadsval 2019-09-09
Suppleanter	Dimitry Konolanov Eva Jågas	fyllnadsval 2019-09-09

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Per Stärner
Suppleant	Runo Eriksson

Valberedning	Eva Jågas Ann Nises	t o m 2019-09-09 fyllnadsval 2019-09-09
--------------	------------------------	--

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.  
Extra föreningsstämma 2019-09-09 med fyllnadsval på agendan.  
Vicevärd för föreningen har varit Margareta Karlehag.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Heinz-Eric Develius.

Fastighetens tekniska status  
Balkongrenovering år 1996.  
Stamrenovering i källarplan år 1999.  
Installation av fjärrvärme år 2001.  
Installation av bredband 2008.  
Balkongrenovering samt utbyggnad 2016.  
Relining avloppsstammar 2018-2019.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2016-04-27 (intervall vart 10:e år).  
Ventilationsrengöring och OVK utfördes 2017-05-09.  
Underhållsplan upprättades december 2019.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 10 347 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 243 398 kronor:

Relining avloppsstammar	115 500
Byte till ledbelysning i trapphus och källare	100 100
Målning av återvinning/förråd	21 078
Utredning kall- och varmvatten stammar mm	6 720

115 500 kronor av kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

## Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen hade vid årets slut 29 (28) medlemmar.

Årsavgifterna har legat oförändrade under 2019. Styrelsen har beslutat om en höjning fr o m 2020-07-01 med 2%.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	920	906	899	883
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-16	-604	-87	-328
Soliditet (%)	33,8	33,5	28,1	29,6
Kassalikviditet (%)	229,4	216,7	141,0	166,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	327	790	850	1 100
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	533	533	533	533
Lån kronor per kvm yta	1 288	1 336	1 385	1 433

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	82 500	796 700	789 932	155 051	-604 221
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-562 500	562 500	
Upplåtelse med bostadsrätt				-604 221	604 221
Balanseras i ny räkning					-15 978
Årets resultat					-15 978
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 500</b>	<b>796 700</b>	<b>327 432</b>	<b>13 330</b>	<b>-15 978</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	13 330
årets förlust	-15 978
	<b>-2 648</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-115 500
i ny räkning överföres	12 852
	<b>-2 648</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		919 914	905 680
Övriga rörelseintäkter		95 444	18 869
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 015 358</b>	<b>924 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-696 323	-1 188 459
Övriga externa kostnader	5	-91 915	-97 181
Personalkostnader	6	-49 606	-52 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 197	-146 197
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-984 042</b>	<b>-1 483 940</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 316</b>	<b>-559 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 294	-46 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 294</b>	<b>-44 830</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 978</b>	<b>-604 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 978</b>	<b>-604 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 722 518	2 863 160
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 666	22 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 739 184</b>	<b>2 885 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 739 184</b>	<b>2 885 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	2 499
Övriga fordringar	10	442 058	353 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 170	21 471
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>464 228</b>	<b>377 063</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		354 732	383 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>354 732</b>	<b>383 893</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>818 960</b>	<b>760 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 558 144</b>	<b>3 646 337</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		879 200	879 200
Yttre reparationsfond		327 432	789 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 206 632</b>	<b>1 669 132</b>
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 330	155 051
Årets resultat		-15 978	-604 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 648</b>	<b>-449 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 203 984</b>	<b>1 219 962</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	1 997 190	2 075 218
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 997 190</b>	<b>2 075 218</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	78 028	78 028
Leverantörsskulder		15 867	47 651
Skatteskulder		5 332	1 545
Övriga skulder	14	123 140	129 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	134 603	94 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>356 970</b>	<b>351 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 558 144</b>	<b>3 646 337</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		31 317	-559 390
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		146 197	146 197
Erhållen ränta		0	1 696
Erlagd ränta		-47 259	-47 649
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>130 255</b>	<b>-459 146</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 802	-5 153
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 778	-116 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>137 835</b>	<b>-581 254</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-46 553
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-46 553</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-78 028	-78 028
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-78 028</b>	<b>721 972</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>59 807</b>	<b>94 165</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		730 545	636 380
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>790 351</b>	<b>730 545</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	0	3 605
Hysesintäkter lokaler	91 440	96 026
Hysesintäkter garage och p-platser	72 000	72 000
Årsavgifter bostäder	726 324	723 687
Årsavgift balkonger	26 880	26 880
Hysesbortfall ./.	0	-6 480
Avsättning inre reparationsfond ./.	0	-13 098
Debiterade avgifter	3 270	3 060
Övriga ersättningar och intäkter	45 754	11 160
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 190	7 709
Ersättning mark	42 500	0
	<b>1 015 358</b>	<b>924 549</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	10 347	17 594
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	243 398	562 500
	<b>253 745</b>	<b>580 094</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	0	4 565
Yttre skötsel / Snöröjning	22 254	34 767
Fastighetsel	28 133	31 300
Uppvärmning	262 274	253 601
Vatten	45 900	45 406
Sophämtning	28 254	28 254
Fastighetsförsäkring	28 861	27 367
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	162 472
Kabel-TV / Internet	3 300	1 650
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	23 603	18 983
	<b>442 579</b>	<b>608 365</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	10 500	10 933
Revisionsarvode	3 750	3 750
Förvaltningsarvode	37 170	40 283
Övriga externa tjänster/kostnader	25 050	12 444
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 444	29 771
	<b>91 914</b>	<b>97 181</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	15 000	15 000
Löner till fastighetsskötare	21 882	20 025
Löner/arvode vicevärd	6 000	6 000
Sociala avgifter	6 724	11 077
	<b>49 606</b>	<b>52 102</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 023 767	3 940 588
Nyanskaffningar	0	83 179
Markanläggningar - nybyggnation två carportar	789 064	789 064
Ingående anskaffningsvärde mark	104 600	104 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 917 431</b>	<b>4 917 431</b>
Ingående avskrivningar	-2 054 271	-1 913 629
Årets avskrivningar	-140 642	-140 642
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 194 913</b>	<b>-2 054 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 722 518</b>	<b>2 863 160</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 329 000	4 069 000
Taxeringsvärden mark	1 519 000	1 169 000
	<b>6 848 000</b>	<b>5 238 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden bredband	211 609	211 609
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 609</b>	<b>211 609</b>
Ingående avskrivningar	-189 388	-183 833
Årets avskrivningar	-5 555	-5 555
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-194 943</b>	<b>-189 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 666</b>	<b>22 221</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader samlingslokal	0	36 626
Årets nedlagda kostnader ombyggnad samlingslokal	0	46 553
Avgår investering för aktivering	0	-83 179
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	6 439	6 441
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	435 619	346 652
	<b>442 058</b>	<b>353 093</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 170	21 471
	<b>22 170</b>	<b>21 471</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	2,20	3-mån rörligt	601 806	608 458
Stadshypotek AB, Räntetak 3,30%	2,43	3-mån rörligt	365 512	374 536
Stadshypotek AB	2,20	3-mån rörligt	663 845	713 945
Stadshypotek AB, Räntetak 3,30%	2,35	2021-03-17	444 055	456 307
			<b>2 075 218</b>	<b>2 153 246</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-78 028	-78 028

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 685 078 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	2 662 100	2 662 100
	<b>2 662 100</b>	<b>2 662 100</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond, reservering t o m 2018-06-30	122 464	127 269
Källskatter	504	1 350
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	172	961
	<b>123 140</b>	<b>129 580</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	3 000	0
Upplupna räntekostnader	3 496	3 461
Förskottsbetalda hyror och avgifter	68 061	53 357
Upplupna uppvärmningskostnader	30 996	33 535
Upplupna reparationer och underhåll	25 050	0
Beräknat arvode för revision	4 000	4 000
	<b>134 603</b>	<b>94 353</b>

**Not 16 Likvida medel**

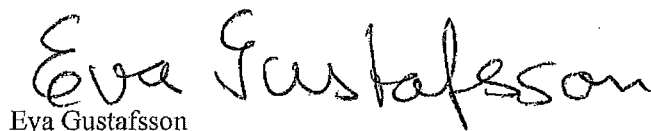
	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	435 619	346 652
Banktillgodohavanden	354 732	383 893
	<b>790 351</b>	<b>730 545</b>

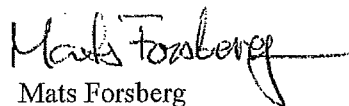
Mora den 2020-04-14

  
Randi Eriksson  
Ordförande


  
Margareta Karlshag

  
Heinz-Eric Develius

  
Eva Gustafsson

  
Mats Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-04-15

  
Pär Stårner  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Brf Hadi nr 3 Organisationsnummer 784400-0278

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Hadi nr 3 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

**Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättföreningen.**

**Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Mora 15 april 2020

Juristfirman Wiik

  
Pär Stårner

revisor