



# 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 bostadsrättsföreningen. 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

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 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1955-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

#### Styrelsen

Mats Backlund	Ordförande
Åke Birberg	Ledamot
Carin Dahlberg	Ledamot
Johan Nyberg	Ledamot
Ulf Sundeman	Ledamot
Rose-Marie Tjälldén	Ledamot
	Suppleant
Micael Ambrosson	
Laila Fabiansson	Suppleant

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

Micael Ambrosson, Mats Backlund, Åke Birberg, Laila Fabiansson och Rose-Marie Tjälldén.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lågan 8	1956	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

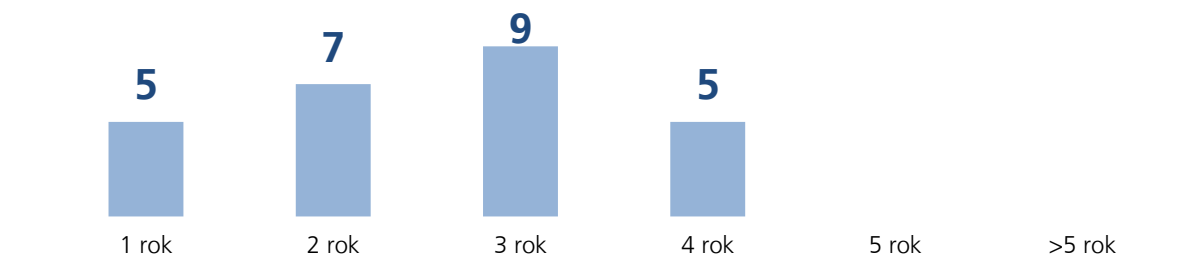
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 935 m<sup>2</sup>, varav 1 706 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 229 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Estetisk Klinik	39 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Estetisk Klinik	69 m <sup>2</sup>	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Skyddsrum i källaren tillika styrelserum
Relaxrum	Bastu, bubbelpool, ångdusch

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
FTX-aggregat Estetiska Kliniken	2019	
Markförbättring	2019	Uppfräschning utemiljö, Blommor, Buskar, Bevattning
Uppfräschning av Relaxrum	2018	
Förråd till hyreslokal	2018	
Motorvärmastolpe, komplettering	2018	
Byte belysning i källare och källarförråd	2017	
Målning av garageportar	2017	
Kontroll / åtgärd av brandcellsvägg, rote, takstol	2017	Ingen anmärkning=OK
Byte till ny belysning trapphus	2016	
Målning trapphus bytekällardörrar samt entrédörr parkeringen	2016	
Montering av Kajnat i skorstenarna	2016	
Markförbättring	2015	Uppfräschning utemiljö, Grus Buskar m.m.
Målning av grund	2015	
Byte av fasadbelysning	2015	
Byte av låssystem	2013	
Dränering fastighetsgrund	2013	Framsidan Hagavägen och gavlarna
Utökning 2 motorvärmastplatser	2013	
Stödmur inkl trapp Norra gaveln	2013	
Putsning fuktskador fasad baksidan	2013	
Ombyggnation takkupor och skorstenssotar	2013	
Markförbättring grus	2013	framsidan och norra gaveln
Renovering av tvättstuga, torkrum	2011	Nya maskiner, Tvätt 2st, mangel samt inredning. Bastu, bubbelpool, ångdusch
Byggt relaxrum	2011	
Ny torktumlare	2010	
Borttagande av ballofix kopplingar kök	2010	
Byte av elledningar och elcentraler	2009	
Nytt staket mot Hagavägen 18	2007	
Nyanlagd uteplats	2007	
Uppmärkta gästparkeringsplatser	2007	
Ny avfuktare i torkrummet	2007	
Installation av portkod	2005	
Nya Lägenhetsdörrar	2005	samt postfack i entréerna
Nya garagedörrar	2005	
Nya balkonger	2003	
Gemensam elmätare	2003	
Installation av bredband	2003	
Stambyte (avloppstam)	2003	
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2001	
Rörstambyte	1999	
Motorvärmastolpar	1996	
Omläggning av tak	1996	
Fjärrvärme	1980	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Religning avlopp	2021
Fasadbeklädnad, hängrännor, stuprör	2021
Eluttag Motorvärmare	2022
Uppdatering av styr utr. värme varmvatten samt pumpar och regulatorer	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Arkaden
Tv,m.m	Comhem
El	Telge energi
Fastighetservice	Castor AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	TMT

### Föreningens ekonomi

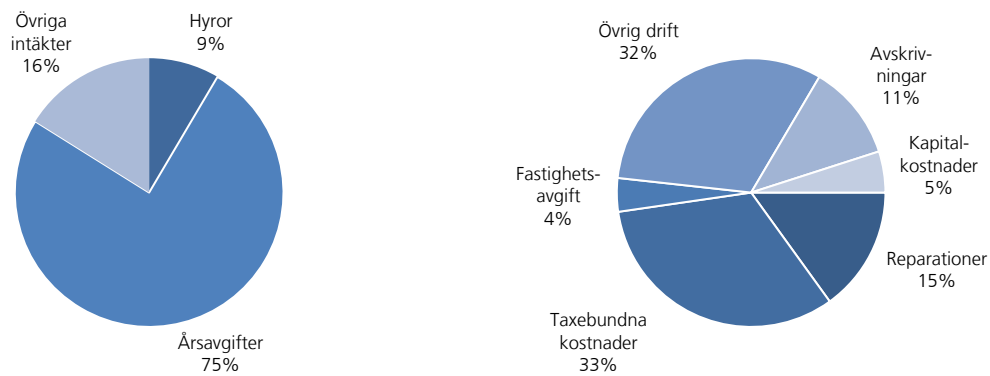
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>995 742</b>	<b>982 819</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 482 746	1 351 908
Finansiella intäkter	6	14
Minskning kortfristiga fordringar	179	5 688
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 322
	<b>1 482 931</b>	<b>1 383 932</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	878 358	1 239 545
Finansiella kostnader	52 641	50 998
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Minskning av långfristiga skulder	80 424	80 466
Minskning av kortfristiga skulder	36 269	0
	<b>1 047 691</b>	<b>1 371 009</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 430 982</b>	<b>995 742</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>435 240</b>	<b>12 923</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

Flerårsbudget upprättad. Underhållsplan uppdaterad.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elintäkter innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	655	655	631	631
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	322	317	400	305
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 978	2 025	2 073	2 120
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	75	82	64
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	104	114	111
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	46	40	47
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	38	38
Soliditet (%)	26	18	19	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	429	-61	133	140
Nettoomsättning (tkr)	1 268	1 331	1 315	1 296

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 706 m<sup>2</sup> bostäder och 229 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	136 687	0	0	136 687
Fond för yttre underhåll	146 797	36 939	-61 094	170 952
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>283 484</b>	<b>36 939</b>	<b>-61 094</b>	<b>307 639</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	550 390	-36 939	0	587 329
Årets resultat	429 280	429 280	61 094	-61 094
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>979 670</b>	<b>392 341</b>	<b>61 094</b>	<b>526 235</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 263 154</b>	<b>429 280</b>	<b>0</b>	<b>833 874</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	429 280
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	465 141
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 939
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>857 482</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-800 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>57 482</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	1 267 658	1 330 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 088	21 104
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 482 746</b>	<b>1 351 908</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-785 756	-1 142 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 494	-68 372
Personalkostnader	Not 6	-30 108	-28 941
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 473	-122 473
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 000 831</b>	<b>-1 362 018</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>481 915</b>	<b>-10 110</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 641	-50 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 635</b>	<b>-50 984</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>429 280</b>	<b>-61 094</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>429 280</b>	<b>-61 094</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 8,15	3 427 951	3 550 425
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 427 951</b>	<b>3 550 425</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 428 351</b>	<b>3 550 825</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		45	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 435 887	1 000 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 435 932</b>	<b>1 000 871</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 435 932</b>	<b>1 000 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 864 283</b>	<b>4 551 696</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		136 687	136 687
Fond för yttre underhåll	Not 12	146 797	170 952
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>283 484</b>	<b>307 639</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		550 390	587 329
Årets resultat		429 280	-61 094
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>979 670</b>	<b>526 235</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 263 154</b>	<b>833 874</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	3 306	2 634
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 262 602	3 372 676
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 265 908</b>	<b>3 375 310</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 108 146	79 168
Leverantörsskulder		31 074	65 966
Skatteskulder		1 126	0
Övriga skulder		59 142	45 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	135 733	152 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 335 221</b>	<b>342 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 864 283</b>	<b>4 551 696</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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Fastighetsförbättringar	66 år och 50 år	66 år och 50 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Stambyte	30 år	30 år
Bredband	5 år	5 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 118 028	1 118 028
Hyror lokaler	73 730	72 563
Hyror parkering	30 595	29 550
Hyror garage	21 600	21 600
Elintäkter*	-8 915	89 082
Elintäkter moms*	32 645	0
Öresutjämning	-25	-19
	<b>1 267 658</b>	<b>1 330 804</b>

\*P.g.a att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Återbäring försäkringsbolag	2 753	0
	Övriga intäkter	212 335	21 104
		<b>215 088</b>	<b>21 104</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 576	57 363
	Fastighetsskötsel beställning	5 734	16 076
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	853
	Snöröjning/sandning	31 632	78 190
	Städning entreprenad	44 618	43 855
	Städning enligt beställning	0	10 027
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 666
	Myndighetstillsyn	0	10 000
	Gemensamma utrymmen	0	3 656
	Gård	6 079	12 403
	Förbrukningsmateriel	3 579	1 476
	Teleport/hissanläggning	0	8 500
		<b>144 218</b>	<b>246 065</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	113 000	0
	Tvättstuga	11 754	0
	Entré/trapphus	372	0
	Lås	179	0
	VVS	19 348	1 000
	Ventilation	1 432	0
	Elinstallationer	7 719	57 622
	Garage/parkering	4 347	0
	Vattenskada	0	39 519
		<b>158 151</b>	<b>98 141</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	15 750
	Värmeanläggning	0	31 977
	Ventilation	0	149 000
		<b>0</b>	<b>196 727</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 718	145 427
	Värme	193 055	200 364
	Vatten	75 824	89 718
	Sophämtning/renhållning	41 405	32 625
		<b>344 002</b>	<b>468 134</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 146	30 591
	Kabel-TV	17 238	16 873
	Bredband	44 856	44 856
		<b>97 240</b>	<b>92 320</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 145</b>	<b>40 845</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>785 756</b>	<b>1 142 232</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	300
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 000
	Föreningskostnader	1 190	806
	Styrelseomkostnader	1 507	2 965
	Fritids- och trivselkostnader	139	4 295
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	34 200	33 676
	Administration	9 970	16 309
	Konsultarvode	5 138	1 311
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		<b>62 494</b>	<b>68 372</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	23 900	22 700
	Sociala kostnader	6 208	6 241
		<b>30 108</b>	<b>28 941</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbättringar	122 473	122 473
		<b>122 473</b>	<b>122 473</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	8 452 829	8 452 829
	Nyanskaffningar	-1	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 452 828</b>	<b>8 452 829</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 902 404	-4 779 931
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 473	-122 473
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 024 877</b>	<b>-4 902 404</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 427 951</b>	<b>3 550 425</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	330 000	330 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 047 000	12 047 000
	Taxeringsvärde mark	4 461 000	4 461 000
		<b>16 508 000</b>	<b>16 508 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 866 000	15 866 000
	Lokaler	642 000	642 000
		<b>16 508 000</b>	<b>16 508 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 916	103 916
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>103 916</b>	<b>103 916</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 916	-103 916
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-103 916</b>	<b>-103 916</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	400	400
		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	4 905	4 905
	Skattefordran	0	174
	Klientmedel hos SBC	1 430 982	995 742
		<b>1 435 887</b>	<b>1 000 821</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		170 952	134 013
	Reservering enligt stadgar		36 939	36 939
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-61 094	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>146 797</b>	<b>170 952</b>

<b>Not 13</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Beviljad kredit		50 000	50 000
	Utnyttjat kreditbelopp		-3 306	-2 634
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Handelsbanken	1,150 %	519 550	525 226	2021-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	225 500	247 500	2021-03-03
	Handelsbanken	1,280 %	514 250	519 750	2025-06-30
	Handelsbanken	1,570 %	1 398 888	1 398 888	2023-12-01
	Handelsbanken	1,330 %	430 560	454 480	2022-12-01
	Handelsbanken	2,280 %	282 000	306 000	2021-02-08
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 370 748</b>	<b>3 451 844</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 108 146	-79 168	
			<b>2 262 602</b>	<b>3 372 676</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 965 268 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 837 000	3 837 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	0	22 700
	Sociala avgifter	0	6 241
	Ränta	3 745	4 155
	Avgifter och hyror	131 988	119 239
		<b>135 733</b>	<b>152 335</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbete av fasad och samlingsledningar för avlopp är planerad att genomföras under 2021.

Utbyte av motorvärmare och uppdatering av värmecentral har planerats om och senarelagts till 2022/2023.

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.

---

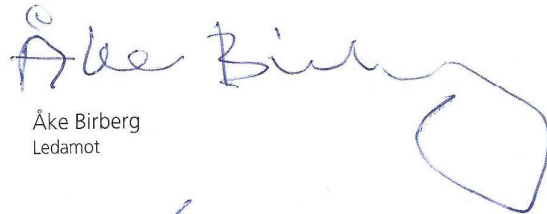
## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 16 / 5 2021



Mats Backlund  
Vice ordförande



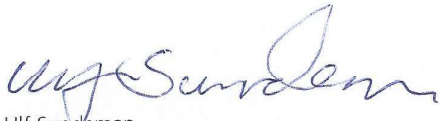
Åke Birberg  
Ledamot



Carin Dahlberg  
Ledamot



Johan Nyberg  
Ledamot

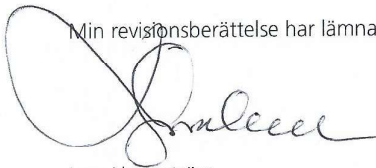


Ulf Sundeman  
Ledamot



Rose-Marie Tjällén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2021



Lars Ljungström  
Extern revisor

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Haga, org.nr  
789200-1400

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Haga för räkenskapsåret 2020-01-  
01 till 2020-12-31

#### *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 revisionssed 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 Haga:s finansiella  
ställning per 2020-12-31.

*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 2020-01-01 till 2020-12-31.

#### *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 revisionssed 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 ersättningsskyldig  
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.*

Sundsvall 2021-05-19



Lars Ljungström

---

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**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)