

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Takläggaren med säte i Sandviken (org.nr 785500-1942) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Takläggaren, byggd år 1962-1964 i vilken man upplåter lägenheter. Fastighetens adress är Takläggargränd i Sandviken. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
29	lägenheter (bostadsrätt)	2,710 m ²
1	lokal	
29	garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-20. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman senarelades på grund av Coronasituationen. Den hölls fysiskt i lokal anpassad för den aktuella situationen, Drömfabriken.

Föreningen hade vid årets slut 29 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Höddelius	Ordförande
Lotta Parling	Kassör
Tore Wikman	Ledamot
Morgan Andersson	Ledamot/ Sekreterare
Arne Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit tio sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Höddelius och Lotta Parling.

Revisor har varit Bo Ryden och Robert Vikman valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Bo Ryden och Robert Vikman.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond:400.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes under september tillsammans med representant från HSB.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Underhållsspolning, Målning, Taktäckning, Murning
2017	Utbyte av torktumlare, takavvattning
2018	-
2019	Nytt golv i tvättstugan, nytt cykelrum på markplan, ny cirkulationspump som ersättare för den gamla, byte av försäkringsbolag till Folksam
2020	Staket och förbudsskylt vid ettan. Dammsugare har anskaffats till tvättstugan. Trädfällning. Uppsnyggning vid staketet mot Stadsparken. HSB övertar ansvaret för plantering vid garagegavlarna. Asfaltsstigar på baksidan borttagna.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Rensning ventilationskanaler: 36 000 sek. OVK-besiktning: 20 000 sek. Målning ut sidan ytterdörrar: 60 000 sek Plåtskivor skärmtak: 60 000 sek Lagning tegelfogar: 50 000 sek Mangelrum källaren, golv+vägg: 50 000 sek Takpapp: 75 000 sek Totalt: 351 000 sek
2022	Avsättning 575 tkr
2023	Avsättning 651 tkr
2024	Avsättning 0 tkr
2025	Avsättning 1,574 tkr

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat att inte höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 606 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 29 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 644	1 644	1 642	1 642	1 642
Resultat efter finansiella poster i tkr	249	12	256	283	-77
Balansomslutning i tkr	6 381	6 370	6 123	6 384	6 259
Soliditet %	86	83	86	78	75
Årsavgift/kvm* i kr	606	606	606	606	606
Driftskostnad/kvm i kr	398	408	376	342	351
Räntekostnad/kvm i kr	4	4	6	10	17
Bankskuld/kvm i kr	194	202	210	443	456

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 088 210	0	3 831 505	337 089	11 594
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				11 594	-11 594
Innevarande års avs/dis			136 000	-136 000	
Årets resultat					249 197
Belopp Vid årets slut	1 088 210	0	3 967 505	212 683	249 197

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 831 505
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	136 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 967 505

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	212 683
Årets resultat	<u>249 197</u>
Summa	461 880

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	461 880
--------------------------------	----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 643 616

1 643 588

Summa rörelseintäkter

1 643 616

1 643 588

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 077 668

-1 104 736

Övriga externa kostnader

Not 4

-173 769

-172 891

Underhåll enligt plan

Not 5

0

-201 761

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-27 404

-32 633

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-105 150

-109 242

Summa rörelsekostnader

-1 383 990

-1 621 263

Rörelseresultat

259 626

22 326

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

92

170

Räntekostnader och liknande resultatposter

-10 521

-10 902

Summa finansiella poster

-10 429

-10 732

Årets resultat

249 197

11 594

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

2 239 604

2 344 754

Inventarier och installationer

Not 9

86 062

86 062

Summa materiella anläggningstillgångar

2 325 666

2 430 816

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

879 725

879 725

Summa finansiella anläggningstillgångar

879 725

879 725

Summa anläggningstillgångar**3 205 391****3 310 541****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 058 052

884 509

Övriga kortfristiga fordringar

6 793

22 033

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

97 485

139 615

Summa kortfristiga fordringar

1 162 330

1 046 157

Bank

Not 12

2 013 777

2 013 777

Summa kassa och bank

2 013 777

2 013 777

Summa omsättningstillgångar**3 176 107****3 059 934****Summa tillgångar****6 381 499****6 370 475**

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		1 088 210	1 088 210
Fond för yttre underhåll		3 967 505	3 831 505
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 055 715</u>	<u>4 919 715</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		212 683	337 089
Årets resultat		249 197	11 594
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>461 880</u>	<u>348 683</u>

Summa eget kapital

Not 13	<u>5 517 595</u>	<u>5 268 398</u>
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>504 655</u>	<u>525 907</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		504 655	525 907

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		21 252	21 252
Leverantörsskulder		111 305	286 637
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 243	39 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>212 449</u>	<u>229 047</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		359 249	576 170

Summa skulder

<u>863 904</u>	<u>1 102 077</u>
----------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>6 381 499</u>	<u>6 370 475</u>
------------------	------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärde.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 641 960	1 641 960
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	1 628
		<u>1 643 616</u>	<u>1 643 588</u>
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-97 544	-162 232
	El	-43 850	-57 493
	Uppvärmning	-394 418	-390 622
	Vatten	-130 398	-129 486
	Renhållning	-67 866	-62 771
	Serviceavtal	-14 677	-5 578
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-122 177	-95 687
	Försäkringar	-48 193	-73 210
	Fastighetsskatt	-120 300	-120 300
	Ovriga driftskostnader	-38 244	-7 357
		<u>-1 077 668</u>	<u>-1 104 736</u>
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Förvaltningskostnader	-59 932	-59 580
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 129	-1 603
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-111 708	-111 708
		<u>-173 769</u>	<u>-172 891</u>
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-201 761
		<u>0</u>	<u>-201 761</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-21 500	-25 800
	Revisionsarvode	-1 800	-1 800
	Sociala avgifter	-4 104	-5 033
		<u>-27 404</u>	<u>-32 633</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-85 349	-89 441
	Markanläggningar	-19 800	-19 800
	Summa avskrivningar	<u>-105 150</u>	<u>-109 242</u>



Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				4 198 975	4 198 975
Ingående anskaffningsvärde mark				799 570	799 570
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				198 006	198 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				5 196 551	5 196 551
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 713 192	-2 623 750
Årets avskrivningar byggnader				-85 349	-89 441
Ingående avskrivningar markanläggningar				-138 605	-118 805
Årets avskrivningar markanläggningar				-19 800	-19 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 956 947	-2 851 797
Utgående bokfört värde				2 239 604	2 344 754
Bokförda värden byggnader				1 400 434	1 485 783
Bokförda värden mark				799 570	799 570
Bokförda värden markanläggningar				39 600	59 401
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1964	11 690 000	4 350 000	16 040 000	16 040 000
		11 690 000	4 350 000	16 040 000	16 040 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden			264 345		264 345
Utgående anskaffningsvärden			264 345		264 345
Ingående avskrivningar			-178 283		-178 283
Utgående avskrivningar			-178 283		-178 283
Utgående bokfört värde			86 062		86 062
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Övriga värdepappersinnehav			879 725		879 725
			879 725		879 725

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Telia			18 618		18 618
Försäkring			48 464		120 997
HSB			30 403		0
			97 485		139 615

Not 12		Bank			
SBAB			2 013 777		2 013 777
			2 013 777		2 013 777

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 088 210	0	3 831 505	337 089	11 594
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	11 594	-11 594
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			136 000	-136 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					249 197
Belopp vid årets utgång	1 088 210	0	3 967 505	212 683	249 197

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,93%	2021-11-03	525 907	21 252
				525 907	21 252

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	504 655
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	85 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	419 647

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 029 000	2 029 000
Summa ställda säkerheter	2 029 000	2 029 000



HSB - Högskolebiståndet

Brf Takläggaren

Org nr 785500-1942

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 243	39 235
	<u>14 243</u>	<u>39 235</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 607	1 672
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 668	142 284
El, Fjärrvärme, Vatten	57 277	61 299
Arvode	20 000	23 500
Övrigt	897	292
	<u>212 449</u>	<u>229 047</u>

3,5 2021

Ann-Charlotte Parling
Ann-Charlotte Parling

Arne Nilsson
Arne Nilsson

Kjell Höddelius
Kjell Höddelius

Morgan Andersson
Morgan Andersson

Tore Wikman
Tore Wikman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Robert Vikman
Robert Vikman

Revisor vald av föreningsstämman

Bo Rydén
Bo Rydén

Revisor vald av föreningsstämman