



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Haga



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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Haga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Ove Backlund	Ordförande
Carl Åke Birberg	Ledamot
Carin Elisabet Dahlberg	Ledamot
Johan Lennart Andreas Nyberg	Ledamot
Ulf Torgny Sundeman	Ledamot
Jenny Rose-Marie Tjälldén	Ledamot
Lars Olof Micael Ambrosson	Suppleant
Laila Birgitta Fabiansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Olof Micael Ambrosson, Carin Elisabet Dahlberg, Laila Birgitta Fabiansson, Johan Lennart Andreas Nyberg och Ulf Torgny Sundeman.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

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.

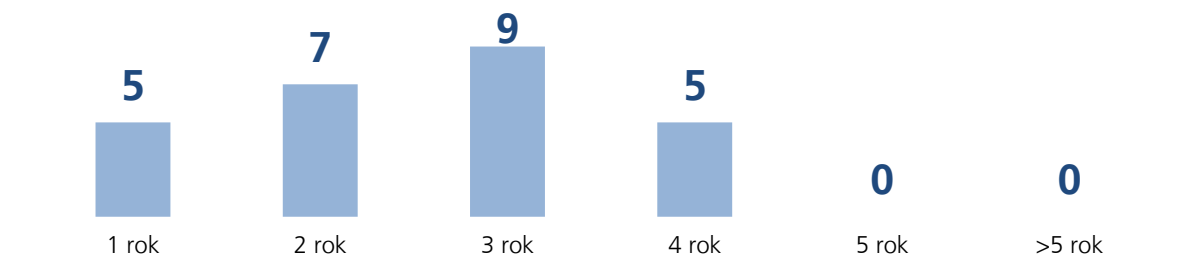
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 935 m², varav 1 706 m² utgör boyta och 229 m² 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 ²	2022-12-31
Estetisk Klinik	69 m ²	2022-12-31

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte dusch i relaxrum	2021	
Reparation Estetiska Kliniken	2021	
Relining avlopp	2021	
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, byte källardörrar samt entrédörr parkeringen	2016	
Montering av kajnät i skorstenarna	2016	
Markförbättring	2015	Uppfräschning utemiljö, Grus Buskar med mera
Målning av grund	2015	
Byte av fasadbelysning	2015	
Stödmur inkl trapp norra gaveln	2013	
Byte av låssystem	2013	
Markförbättring grus	2013	Framsidan och norra gaveln
Putsning fuktskador fasad baksidan	2013	
Ombyggnation takkupor och skorstensstosar	2013	
Dränering fastighetsgrund	2013	Framsidan Hagavägen och gavlarna
Utökning 2 motorvärmastplatser	2013	
Renovering av tvättstuga, torkrum	2011	Nya maskiner, tvätt 2st, mangel samt inredning.
Byggt relaxrum	2011	Bastu, bubbelpool, ångdusch
Ny torktumlare	2010	
Borttagande av ballofix kopplingar kök	2010	
Byte av elledningar och elcentraler	2009	
Nyanlagd uteplats	2007	
Nytt staket mot Hagavägen 18	2007	
Ny avfuktare i torkrummet	2007	
Uppmärkta gästparkeringsplatser	2007	
Nya garagedörrar	2005	
Nya lägenhetsdörrar	2005	Samt postfack i entréerna
Installation av portkod	2005	
Nya balkonger	2003	
Gemensam elmätare	2003	
Installation av bredband	2003	
Stambyte (avloppstam)	2003	
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2001	
Rörstambyte	1999	
Omläggning av tak	1996	
Motorvärmastolpar	1996	
Fjärrvärme	1980	

Planerat underhåll	År
Uppdatering av styr utr. värme, varmvatten samt pumpar och regulatorer	2022
Fasadbeklädnad, hängrännor, stuprör	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Arkaden
Tv m.m.	Comhem
El	Telge energi
Fastighetservice	Castor AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	TMT

Övrig information

Vid årsstämman 2021 röstades bifallande för inglasning av samtliga 24 balkonger. Styrelsen arbetar vidare med planering för genomförande.

Föreningens ekonomi

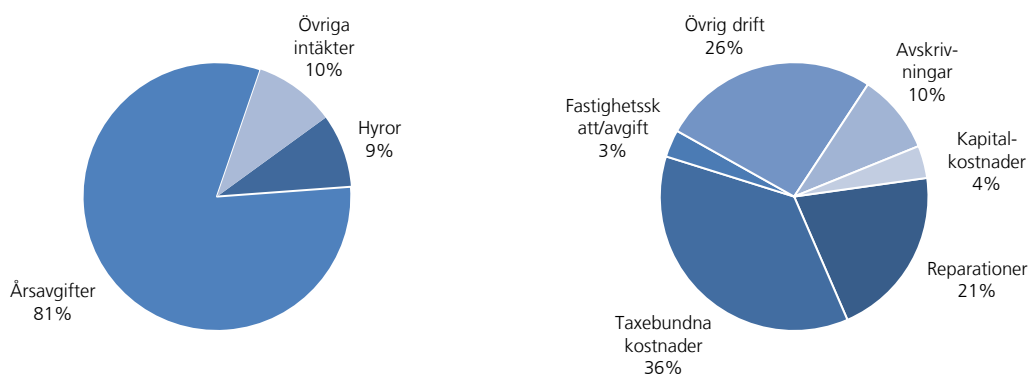
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 430 982	995 742
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 427 758	1 482 746
Finansiella intäkter	275	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	179
Ökning av kortfristiga skulder	95 361	0
	1 523 394	1 482 931
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 114 228	878 358
Finansiella kostnader	49 422	52 641
Ökning av materiella anläggningstillgångar	401 243	-1
Ökning av kortfristiga fordringar	54 061	0
Minskning av långfristiga skulder	80 387	80 424
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 269
	1 699 341	1 047 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 255 033	1 430 982
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-175 949	435 240

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av Estetiska Kliniken efter vattenskada genomförd.

Underhållsplanen är reviderad med avseende på tidplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	655	655	631
Hyror/m ² hyresrättsyta	323	322	317	400
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 931	1 978	2 025	2 073
Elkostnad/m ² totalyta	61	17	75	82
Värmekostnad/m ² totalyta	111	100	104	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	39	46	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	26	38
Soliditet (%)	28	26	18	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	429	-61	133
Nettoomsättning (tkr)	1 345	1 268	1 331	1 315

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 706 m² bostäder och 229 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	136 687	0	0	136 687
Fond för yttre underhåll	996 321	49 524	800 000	146 797
S:a bundet eget kapital	1 133 008	49 524	800 000	283 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	130 146	-49 524	-370 720	550 390
Årets resultat	140 452	140 452	-429 280	429 280
S:a fritt eget kapital	270 598	90 928	-800 000	979 670
S:a eget kapital	1 403 606	140 452	0	1 263 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	179 670
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 524
summa balanserat resultat	270 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	270 598
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 345 261	1 267 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 497	215 088
Summa rörelseintäkter		1 427 758	1 482 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 017 442	-785 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 806	-62 494
Personalkostnader	Not 6	-29 981	-30 108
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 931	-122 473
Summa rörelsekostnader		-1 238 159	-1 000 831
RÖRELSERESULTAT		189 598	481 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 422	-52 641
Summa finansiella poster		-49 147	-52 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 452	429 280
ÅRETS RESULTAT		140 452	429 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	3 705 264	3 427 951
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 705 264	3 427 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 705 664	3 428 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	45
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 258 813	1 435 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 231	0
Summa kortfristiga fordringar		1 314 044	1 435 932
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 314 044	1 435 932
SUMMA TILLGÅNGAR		5 019 708	4 864 283

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 687	136 687
Fond för yttre underhåll	Not 13	996 321	146 797
Summa bundet eget kapital		1 133 008	283 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		130 146	550 390
Årets resultat		140 452	429 280
Summa fritt eget kapital		270 598	979 670
SUMMA EGET KAPITAL		1 403 606	1 263 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	4 015	3 306
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 410 336	2 262 602
Summa långfristiga skulder		2 414 351	2 265 908
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	879 316	1 108 146
Leverantörsskulder		66 049	31 074
Skatteskulder		1 876	1 126
Övriga skulder		58 714	59 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	195 797	135 733
Summa kortfristiga skulder		1 201 751	1 335 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 019 708	4 864 283

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2021-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Fastighetsförbättringar	-	66 år & 50 år
Värmeanläggning	-	40 år
Elanläggning	-	40 år
Port/säkerhetsdörr	-	10 år
Stambyte	-	30 år
Bredband	-	5 år
Balkong/terrass	-	40 år
Tak	-	30 år
Stomme och grund	37 år	-
Yttertak	26 år	-
Fasad/balkonger	10 år	-
Fönster/dörrar och portar	15 år	-
Stomkomplettering förening	15 år	-
Stamledningar VA	29 år	-
Fastighetsel inkl svagström	40 år	-
Utemiljö allmänt	5 år	-

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 162 749	1 118 028
	Hyror lokaler	73 934	73 730
	Hyror parkering	30 600	30 595
	Hyror garage	21 600	21 600
	Elintäkter	-10 270	-8 915
	Elintäkter moms	66 638	32 645
	Öresutjämning	9	-25
		1 345 261	1 267 658
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	60 994	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 753
	Övriga intäkter	21 503	212 335
		82 497	215 088
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 684	52 576
	Fastighetsskötsel beställning	14 345	5 734
	Fastighetsskötsel gård beställning	462	0
	Snöröjning/sandning	67 692	31 632
	Städning entreprenad	33 675	44 618
	Sopphantering	1 356	0
	Gård	5 621	6 079
	Serviceavtal	2 225	0
	Förbrukningsmateriel	6 014	3 579
		171 074	144 218
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	113 000
	Tvättstuga	9 835	11 754
	Entré/trapphus	0	372
	Lås	0	179
	VVS	64 147	19 348
	Värmeanläggning/undercentral	11 473	0
	Ventilation	2 266	1 432
	Elinstallationer	1 648	7 719
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 883	0
	Garage/parkering	0	4 347
	Vattenskada	174 807	0
		267 059	158 151
	Taxebundna kostnader		
	El	117 346	33 718
	Värme	215 136	193 055
	Vatten	88 508	75 824
	Sophämtning/renhållning	47 277	41 405
		468 267	344 002

Not 4 fortsättning		2021	2020
Övriga driftkostnader			
Försäkring		6 002	35 146
Kabel-TV		17 539	17 238
Bredband		44 606	44 856
		68 147	97 240
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		42 895	42 145
TOTALT DRIFTKOSTNADER		1 017 442	785 756
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		2021	2020
Kreditupplysning		313	306
Revisionsarvode extern revisor		8 000	4 000
Föreningskostnader		1 800	1 190
Styrelseomkostnader		2 970	1 507
Fritids- och trivselkostnader		0	139
Studieverksamhet		0	1 244
Förvaltningsarvode		38 002	34 200
Administration		2 314	9 970
Konsultarvode		8 557	5 138
Bostadsrätterna Sverige Ek För		4 850	4 800
		66 806	62 494
Not 6 PERSONALKOSTNADER		2021	2020
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor		23 300	23 900
Sociala kostnader		6 681	6 208
		29 981	30 108
Not 7 AVSKRIVNINGAR		2021	2020
Stomme och grund K3		42 087	0
Yttertak K3		6 769	0
Fasader/balkonger K3		12 184	0
Fönster/dörrar och portar K3		11 575	0
Stomkomplettering förening K3		16 246	0
Stamledningar VA K3		13 138	0
Förbättringar		0	122 473
Fastighetsel inkl. svagström K3		13 809	0
Utemiljö allmänt K3		8 123	0
		123 931	122 473

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 452 828	8 452 829
	Nyanskaffningar	401 243	-1
	Utgående anskaffningsvärde	8 854 071	8 452 828
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 024 877	-4 902 404
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 931	-122 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 148 808	-5 024 877
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 705 264	3 427 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	330 000	330 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 047 000	12 047 000
	Taxeringsvärde mark	4 461 000	4 461 000
		16 508 000	16 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 866 000	15 866 000
	Lokaler	642 000	642 000
		16 508 000	16 508 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 916	103 916
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 916	103 916
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 916	-103 916
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 916	-103 916
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
		Skattekonto	3 736	4 905	
		Momsavräkning	44	0	
		Klientmedel hos SBC	325 758	1 430 982	
		Räntekonto hos SBC	929 275	0	
			1 258 813	1 435 887	
Not 12		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
		Försäkring	30 010	0	
		Fastighetsskötsel entreprenad	13 643	0	
		Städning entreprenad	11 578	0	
			55 231	0	
Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
		Vid årets början	146 797	170 952	
		Reservering enligt stadgar	49 524	36 939	
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	800 000	-61 094	
		Vid årets slut	996 321	146 797	
Not 14		CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
		Beviljad kredit	1,000 %	50 000	50 000
		Utnyttjat kreditbelopp	5,400 %	-4 015	-3 306
		Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0	0

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	-	0	519 550	-
Handelsbanken	1,350 %	203 500	225 500	2022-03-03
Handelsbanken	1,280 %	508 750	514 250	2025-06-30
Handelsbanken	1,570 %	1 398 888	1 398 888	2023-12-01
Handelsbanken	1,330 %	406 640	430 560	2022-12-01
Handelsbanken	2,280 %	258 000	282 000	2022-02-10
Handelsbanken	1,030 %	513 874	0	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 289 652	3 370 748	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-879 316	-1 108 146	
		2 410 336	2 262 602	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 884 172 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.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 013 000	3 837 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	22 379	0
	Värme	28 337	0
	Vatten	7 113	0
	Extern revisor	4 000	0
	Ränta	3 460	3 745
	Avgifter och hyror	130 508	131 988
		195 797	135 733

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Utbyte av värmecentral är planerad att genomföras under 2022/2023.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 23 / 8 2022



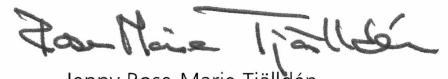
Mats Ove Backlund
Ordförande



Johan Lennart Andreas Nyberg
Ledamot



Carin Elisabet Dahlberg
Ledamot

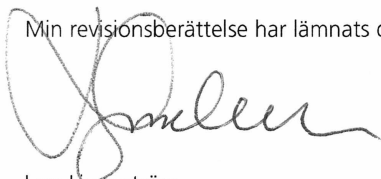


Jenny Rose-Marie Tjälldén
Ledamot



Ulf Torgny Sundeman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 8 2022



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 2021-01-
01 till 2021-12-31

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 2021-12-31.

*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 2021-01-01 till 2021-12-31.

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.

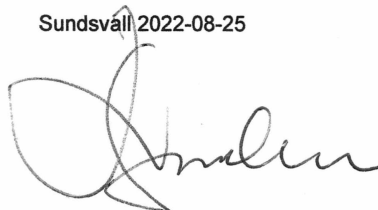
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat 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 2022-08-25



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se