HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Finspång

Org.nr. 716402-7869

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

föreningens 37:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Nyhem 2:115 som färdigställdes år 1983 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-08-29. Föreningen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Stämman beslutade i ett enhälligt andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Heléne Esping	Ordförande	i tur att avgå
Mattias Helm	Vice ordförande	
Eva Forsner	Sekreterare	i tur att avgå
Margaretha Djerf	Ledamot	
Lena Lilliehöök	Ledamot	i tur att avgå
Daniel Seilin	Ledamot	i tur att avgå
Stefan Gustafsson	Ledamot, utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Heléne Esping, Mattias Helm, Margaretha Djerf och Lena Lilliehöök, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Per Lager med Eleonor Lager som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Heléne Esping som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Eva Forsner som suppleant. cc

Valberedning
Valberedningen har varit Bengt Lundqvist (sammankallande) och Elin Gunnarsson.

Styrelserepresentation i Tallbackens Samfällighetsförening
Styrelserepresentant i Tallbackens Samfällighetsförening har varit Eva Forsner med Lena Lilliehöök som suppleant.

Ombud i Tallbackens Samfällighetsförening
Stämmoombud i Tallbackens Samfällighetsförening har varit Eva Forsner med Lena Lilliehöök som suppleant.

Fastighetsuppgifter
Föreningens egendom omfattar fastigheten Nyhem 2:115 i Finspångs kommun med adress Blåbärsstigen 2-48. Husen färdigställdes år 1983 och innehåller 24 bostäder om 2 999 m^2. Föreningen har 24 biluppställningsplatser i ouppvärmda garage samt 18 st öppna bilplatser.

Lägenhetsfördelning:

24 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2001: Samtliga elpannor byttes ut.
- 2008: Husfasaderna målades.
- 2009: Garagen och garageportarna målades och samtidigt byttes delar av fasaden ut.
- 2010: 15 fläktar byttes.
- 2014: Putsfasader på suterränghusen renoverades.
- 2015: Takbyte genomfördes på Blåbärsstigen 24-48.
- 2016: Samtliga fönster målades och kittades. Betonggolven i garagelängan till hus nr 2-12 och nr 42-48 på Blåbärsstigen lagades.
- 2017 Byte av takpapp och plåt på förråd. Byte av stuprännor och rör på balkonger.

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Eon	Elavtal, el
Vattenfall	Elavtal, nät
Finspångs kommun	Vatten och sophämtning
Suez Recycling	Källsortering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Miljö
I föreningen utför man källsortering samt kompostering av hushållsavfall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 13 juni 2019.

Underhåll/investeringar

Ett omfattande arbete med byte av samtliga värmepannor avslutades under år 2019. Endast slutbesiktningen återstår. Den kommer att genomföras under år 2020. Kostnad för bytet av värmepannor blev 2,6 mkr. De skrivs av på 20 år. I samband med bytet har även termostaterna på elementen bytts ut.

Samtliga garageportar har bytts ut under året till en kostnad av 311 tkr. Garageportarna skrivs av på 40 år.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har haft vår- och höststädning.

Medlemsinformation

Under året har 1 (1) bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 40 (38). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 893	1 857	1 821	1 821	1 821
Årets resultat, tkr	338	489	211	108	436
Balansomslutning, tkr	19 088	18 962	17 155	17 231	17 870
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	631	619	607	607	607
Driftskostnad, kr/kvm *	274	258	219	222	
Ränta, kr/kvm	62	50	51	56	
Lån, kr/kvm	4 799	4 963	4 484	4 603	
Fond för yttre underhåll, tkr	1 588	1 392	1 176	1 299	
Likviditet %	262%	440%	328%	342%	
Soliditet %	21%	20%	19%	18%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under noll.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader, personalkostnader och arvoden samt övriga rörelsekostnader.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 631 kr/m^2 exkl. värme.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	600 001	1 391 506	1 267 477	489 400	3 748 384
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			489 400	-489 400	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		225 000	-225 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-28 750	28 750		0
Årets resultat				337 748	337 748
Belopp vid årets utgång	600 001	1 587 756	1 560 627	337 748	4 086 132

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 560 627
Årets resultat	337 748
Summa till stämmans förfogande	1 898 375

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 898 375

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 892 940	1 857 228
Övriga rörelseintäkter	3	3 458	30 082
Summa rörelseintäkter		**1 896 398**	**1 887 310**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-517 879	-627 557
Övriga externa kostnader	5	-97 695	-84 430
Underhåll enligt plan	6	-28 750	0
Personalkostnader och arvoden	7	-64 724	-61 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-524 884	-476 245
Övriga rörelsekostnader	8	-140 748	0
Summa rörelsekostnader		**-1 374 680**	**-1 250 198**
Rörelseresultat		**521 718**	**637 112**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 784	1 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 754	-149 335
Summa finansiella poster		**-183 970**	**-147 712**
Resultat efter finansiella poster		**337 748**	**489 400**
Årets resultat		**337 748**	**489 400**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	337 748	489 400
Reservering till fond yttre underhåll	-225 000	-216 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	28 750	0
Överskott	**141 498**	**273 400**

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	9	16 088 501	13 828 207
Pågående nyanläggningar	10	0	1 518 738
Summa materiella anläggningstillgångar		*16 088 501*	*15 346 945*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**16 089 001**	**15 347 445**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13	13
Avräkningskonto HSB Östra		1 123 173	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 663	72 873
Summa kortfristiga fordringar		*1 198 849*	*72 886*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		*1 800 000*	*800 000*
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	0	2 741 756
Summa kassa och bank		*0*	*2 741 756*
Summa omsättningstillgångar		**2 998 849**	**3 614 642**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 087 851**	**18 962 088**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		600 001	600 001
Fond för yttre underhåll		1 587 756	1 391 506
Summa bundet eget kapital		*2 187 757*	*1 991 507*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 560 627	1 267 477
Årets resultat		337 748	489 400
Summa fritt eget kapital		*1 898 375*	*1 756 877*
Summa eget kapital		**4 086 132**	**3 748 384**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 326 466	11 709 626
Summa långfristiga skulder		**9 326 466**	**11 709 626**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	5 066 637	3 175 527
Leverantörsskulder		61 482	24 851
Aktuella skatteskulder		27 974	18 742
Övriga skulder	17	2 831	2 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	516 329	282 127
Summa kortfristiga skulder		**5 675 253**	**3 504 078**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 087 851**	**18 962 088**

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på de olika komponenteran avseende byggnad uppgår genomsnittligt till 2,3%. Avskrivningar på markanläggning sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 12 685 tkr.

2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 892 940	1 857 228
Summa nettoomsättning	**1 892 940**	**1 857 228**

3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	3 458	2 048
Återbäring från försäkringsbolag	0	8 556
Ersättning från försäkringsbolag	0	19 478
Övriga rörelseintäkter	**3 458**	**30 082**

4 Driftskostnader

	2019	2018
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 289	4 060
Löpande underhåll	53 996	172 810
Elavgifter	18 657	18 598
Vatten och avlopp	113 684	109 577
Sophämtning	51 666	50 531
Försäkringar	55 900	54 816
Tomträttsavgäld	60 000	60 000
Kabel-tv	7 892	7 889
Fastighetsskötsel	20 843	17 324
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	123 352	123 352
Övriga kostnader	9 600	8 600
Summa driftskostnader	**517 879**	**627 557**

Kostnader för tomträttsavgälden gäller till år 2024, då nuvarande avtal med Finspångs kommun ska omförhandlas.

5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	10 118	9 824
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 892	48 368
Övriga förvaltningskostnader	14 526	3 379
Konsultarvoden	3 769	5 769
Medlemsavgift HSB	12 350	12 350
Övriga kostnader, avdragsgilla	799	0
Möteskostnader	1 702	1 895
Medlemsaktiviteter	1 081	797
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	3 458	2 048
Summa övriga externa kostnader	**97 695**	**84 430**

6 Underhåll enligt plan

	2019	2018
Underhåll enligt plan	28 750	0
Summa underhåll enligt plan	**28 750**	**0**

7 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Arvode styrelse	48 250	46 150
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	15 474	14 815
Summa personalkostnader och arvoden	**64 724**	**61 965**

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Utrangering av gamla värmepannor och garageportar	140 748	0
Summa övriga rörelsekostnader	**140 748**	**0**

9 Byggnader och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 224 699	19 224 699
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	355 000	355 000
Årets investering byggnader (värmepannor och garageportar)	1 407 188	0
Årets omklassificering (värmepannor)	1 518 738	0
Årets utrangering byggnader	-772 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 732 825**	**19 579 699**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 751 492	-5 275 247
Återförda avskrivningar utrangeringar	632 051	0
Årets avskrivningar	-524 884	-476 245
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 644 325**	**-5 751 492**
Utgående redovisat värde byggnader	15 984 980	13 689 193
Utgående redovisat värde markanläggning	103 521	139 014
Utgående redovisat värde	**16 088 500**	**13 828 207**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 783 000	13 783 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 664 000	2 664 000
Totalt taxeringsvärde	**16 447 000**	**16 447 000**

Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:115

10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	1 518 738	0
Omklassificering	-1 518 738	0
Årets investering (värmepannor)	0	1 518 738
Utgående redovisat värde	**0**	**1 518 738**

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**