

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping

769618-7207

Räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping, 769618-7207 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

### Verksamheten

#### *Information om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-04-24. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Rävsvansen 2 som uppfördes 2009. Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Rävsvansen 1, avseende väg och belysningsanläggning tillsammans med Brf Hisingslund. Fastigheten består av 30 lägenheter. Till fastigheten hör en övernattningslägenhet med gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra. Föreningen är en seniorförening vilket innebär att föreningen antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Adresser: Stattutgatan 8,10.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
10	2 á	71
12	3 á	87-91
<u>8</u>	4 á	104
<b>30</b>		

Total bostadsyta är ca 2 594 m<sup>2</sup>.

#### *Bilplatser*

I föreningen finns 42 parkeringsplatser, varav 9 carportar.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av MGA Markarbeten AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

#### *Överlåtelser*

30 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

*Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 29 maj 2020*

Anders Ljungvall	Styrelseordförande
Marianne Josefsson	Ledamot
Lisbeth Andreasson	Ledamot
Lars-Eric Carlsson	Ledamot
Olof Andersson	Ledamot
Bengt Gundersen	Suppleant
Christer Forsell	Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten.

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

*Revisorer*

Ordinarie: Lars-Åke Jonsson

Suppleant: Lars Würsig

*Valberedning*

Ann-Margreth Olinder-Nielsen

Bertil Petersson

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Under året genomförda investeringar och utfört underhåll

Målning av golv i tvättstugor och källarplan har gjorts. Även korridorerna utanför källarförråden har målats. Nya entrédörrar i båda fastigheterna har installerats. Radiatorerna i entréerna har bytts ut. Nya LED-armaturer har monterats på samtliga sjutton belysningsstolpar. Avtal har tecknats med Jönköpings kommun om belysningen utmed gångvägen. Under året har också reparation av en del gräsytor genomförts. Avtal med ny teknisk förvaltare har gjorts.

#### Övrigt

För att klara framtida kostnader för renovering och underhåll har styrelsen beslutat att öka avsättningen till yttre reparationsfond till 70 kr/m<sup>2</sup>. Kraven på planenliga avskrivningar och krav på höjda avsättningar till reparationsfond medför att föreningen på sikt kommer att visa ett negativt fritt eget kapital. Genomgång av befintliga avtal med leverantörer har gjorts.

#### Framtida planer

Under år 2021 planeras ommålning av taket på lusthuset. Målning av gemensamhetshuset och sophus finns också upptaget i åtgärdsplanen. OVK besiktning kommer att genomföras liksom en ny energideklaration för byggnaderna. Målning alternativt montering av ny panel på carport är budgeterade. Under året kommer ett av lånen omsättas.

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 4 191 kr.

#### Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 25kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea för föreningens hus. Styrelsen har beslutat att avsättning bör ske med 60 kr/m<sup>2</sup> för 2020.

### Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	49 152 000	806 994	602 066	89 531	50 650 590
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			89 531	-89 531	
Underhållsfond, avsättning		129 700	-129 701		
Årets resultat				4 190	4 191
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>49 152 000</b>	<b>936 694</b>	<b>561 896</b>	<b>4 190</b>	<b>50 654 781</b>

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 691 463	1 691 138	1 703 413	1 695 563
Resultat efter finansiella poster	4 190	89 531	99 961	138 773
Soliditet, %	75,8	75,7	74,7	73,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	596	596	596	596
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 134	6 134	6 515	6 939
Genomsnittlig skuldränta, %	1,1	1,1	1,1	0,9
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	195	211	223	212

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	561 896
årets resultat	4 191
Totalt	<u>566 087</u>
Avsättning till fond för yttre underhåll	155 640
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-230 000
balanseras i ny räkning	<u>640 447</u>
Summa	566 087

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	1 691 463	1 691 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 691 463</b>	<b>1 691 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-822 237	-727 061
Administrationskostnader	4	-55 357	-73 205
Löner och ersättningar	5	-46 602	-42 213
Avskrivningar av byggnader	6	-587 000	-587 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 511 196</b>	<b>-1 429 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>180 267</b>	<b>261 659</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-176 076	-172 129
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 076</b>	<b>-172 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 191</b>	<b>89 530</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 191</b>	<b>89 530</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	65 563 258	66 150 258
Inventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		65 563 258	66 150 258
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		65 563 258	66 150 258
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		23 150	20 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 326	43 039
Summa kortfristiga fordringar		59 476	63 092
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 209 440	708 108
Summa kassa och bank		1 209 440	708 108
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 268 916	771 200
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		66 832 174	66 921 458

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		49 152 000	49 152 000
Fond yttre underhåll		936 694	806 994
Summa bundet eget kapital		50 088 694	49 958 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		561 896	602 066
Årets resultat		4 191	89 531
Summa fritt eget kapital		566 087	691 597
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 654 781</b>	<b>50 650 591</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 362 500	15 912 500
Summa långfristiga skulder		9 362 500	15 912 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 550 000	150 000
Leverantörsskulder		140 902	106 454
Skatteskulder		63 510	40 680
Övriga skulder	9	15 659	14 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 822	46 801
Summa kortfristiga skulder		6 814 893	358 367
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 832 174</b>	<b>66 921 458</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld till kreditinstitut som förfaller och är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med år 2020 som kortfristig skuld. Siffrorna som berör detta i balansräkningen per 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	104
-Inventarier	5

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel

## Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 545 258	1 545 258
Hysesintäkter lokaler	2 800	3 500
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	71 405	76 780
Kabel-TV, bredband	72 000	65 600
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>1 691 463</b>	<b>1 691 138</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	104 332	107 637
Värme	103 125	118 386
Vatten	31 259	45 829
Renhållning	26 322	35 787
Försäkring	19 146	17 351
Internet	81 184	82 375
Förbrukningsmaterial	11 720	4 600
Fastighetsskötsel entreprenad	129 468	134 150
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>506 556</i>	<i>546 115</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	272 811	160 306
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>272 811</i>	<i>160 306</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>42 870</i>	<i>20 640</i>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>822 237</b>	<b>727 061</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	43 391	42 218
Revision	1 000	1 000
Tele- och datakommunikation	266	1 977
Övriga förvaltningskostnader	10 700	28 010
<b>Summa</b>	<b>55 357</b>	<b>73 205</b>

## Not 5 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	41 820	38 950
Rese- och övrig kostnadsersättning	1 297	456
Arbetsgivaravgifter	3 485	2 807
<b>Summa</b>	<b>46 602</b>	<b>42 213</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	58 700 000	58 700 000
Mark	11 300 000	11 300 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Avskrivningar:</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 849 742	-3 262 742
Årets avskrivning byggnad	-587 000	-587 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 436 742	-3 849 742
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>65 563 258</b>	<b>66 150 258</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	39 000 000	39 000 000
Mark	17 200 000	17 200 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>56 200 000</b>	<b>56 200 000</b>

## Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	20 469	20 469
Vid årets slut	20 469	20 469
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-20 469	-20 469
Vid årets slut	-20 469	-20 469
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea hyp	1,15%	2021-09-15	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	1,14%	2022-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,99%	2023-06-30	4 512 500	4 662 500
			<b>15 912 500</b>	<b>16 062 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån som förfaller inom 1 år			6 400 000	-
Nästa års amortering			150 000	150 000
			<b>6 550 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			9 362 500	15 912 500
Lån som förfaller till betalning senare än 5 år			-	-
			<b>9 362 500</b>	<b>15 912 500</b>

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

### Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	-12 276	-11 625
Sociala avgifter	-3 383	-2 807
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>-15 659</b>	<b>-14 432</b>

### Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

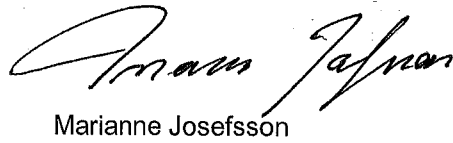
#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Rävsvansen 2	20 848 000	20 848 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 848 000</b>	<b>20 848 000</b>

## Underskrifter

Jönköping 2021-04-19

  
Anders Ljungvall

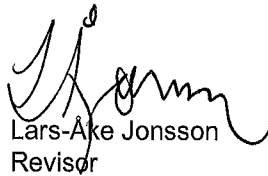
  
Marianne Josefsson

  
Lisbeth Andreasson

  
Lars-Eric Carlsson

  
Olof Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-10

  
Lars-Åke Jonsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Inför föreningsstämma den 7/5 2021 i Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping.

Organisationsnummer: 769618-7207

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsberättelse samt tillhörande årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping avseende räkenskapsåret 2020

### 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 de beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag (K2). Den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Hisingshöjden i Jönköping avseende räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revision av årsredovisningen granskat styrelseprotokoll, väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

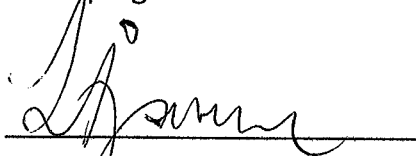
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Jönköping 2021-04-10



Lars-Åke Jonsson

Revisor