

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Hjärpen
Org nr: 7492001578



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hjärpen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-08-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-08.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. minskade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 319% till 157%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 319% till 340%.

I resultatet ingår avskrivningar med 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krigaren 2 i Halmstads kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och en lokal. Fastighetens adress är Snöstorpsvägen 20, 20A & 20B i Halmstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	4
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea 1 073 m²

Total lokalarea 39 m²

Total bostadsarea 1 302 m²

Årets taxeringsvärde 16 687 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 687 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Telge Energi	El
HEM	Uppvärmning (Fjärrvärme)
HEM	Vatten, sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 191 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Vid beaktande av underhållsplanen på 30 år kommer underhållet att uppgå till 10 786 tkr inom de närmsta 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 360 tkr (276 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 360 tkr. Föreningens avsättning till underhållsfonden är således i nivå med föreningens underhållsplan på 30. Föreningen följer stadgarna med avsättning. Underhållsfonden uppgår idag till 655 tkr.

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll under verksamhetsåret 2021:

Åtgärd	Beräknad kostnad
Byte av armaturer	100 000 kronor

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Högdin	Ordförande	2021
Catrine Adolfsson	Ledamot	2021
Britt Inger Jankulov	Ledamot	2022
Jonathan Ånhed Karlsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Fredriksson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bodil Carlsson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Karlsson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat fjärrvärme i föreningen för att sänka sina årliga driftkostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

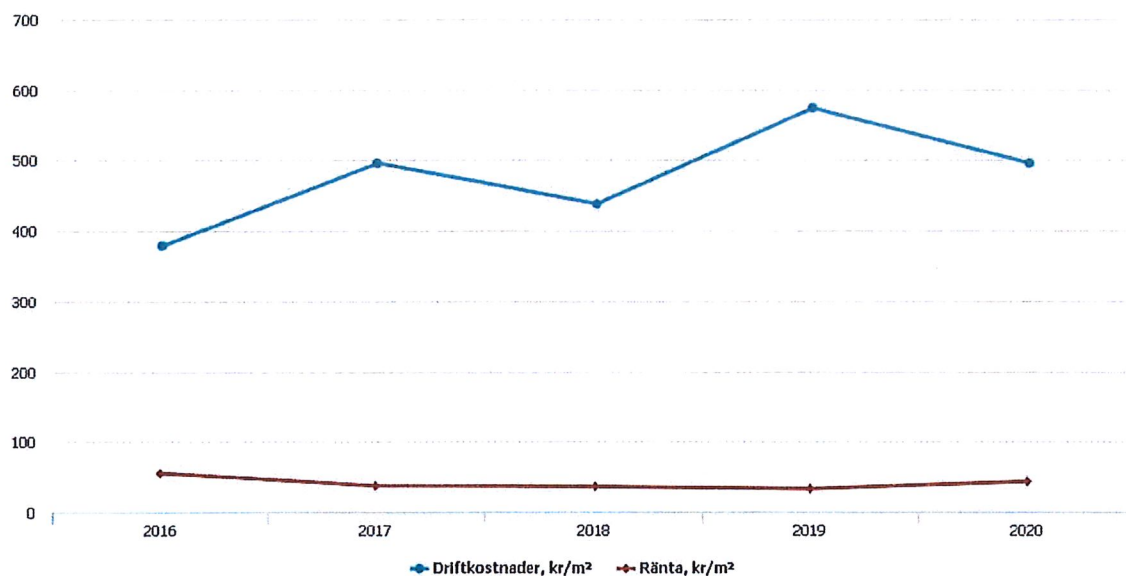
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	913	896	823	913	893
Resultat efter finansiella poster	-110	-202	-57	-36	-115
Soliditet %	67	65	21	22	22
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	620	563	632	652
Driftkostnader, kr/m ²	496	574	438	496	379
Ränta, kr/m ²	43	33	36	37	55



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 500	0	6 654 000	655 240	0	-201 573
Disposition enl. årsstämmobeslut					-201 573	201 573
Reservering underhållsfond				359 549	-359 549	
Janspråktagande av underhållsfond				0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-109 906
Vid årets slut	12 500	0	6 654 000	1 014 789	-561 122	-109 906

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-64 024
Årets resultat	-109 906
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-359 549
Summa	-533 479

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-533 479**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	912 708	896 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 962	48 385
Summa rörelseintäkter		972 670	944 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-645 920	-747 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 424	-196 020
Personalkostnader	Not 6	-50 426	-50 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-120 286	-113 015
Summa rörelsekostnader		-1 027 056	-1 107 148
Rörelseresultat		-54 385	-162 171
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 131
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-55 686	-43 552
Summa finansiella poster		-55 521	-39 402
Resultat efter finansiella poster		-109 906	-201 573
Årets resultat		-109 906	-201 573

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 043 197	9 727 195
Summa materiella anläggningstillgångar		10 043 197	9 727 195
Summa anläggningstillgångar		10 043 197	9 727 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 474	60
Övriga fordringar	Not 11	23 893	13 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 565	73 557
Summa kortfristiga fordringar		108 932	86 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	581 058	391 868
Summa kassa och bank		581 058	391 868
Summa omsättningstillgångar		689 990	478 829
Summa tillgångar		10 733 187	10 206 024

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 500	12 500
Uppskrivningsfond		6 654 000	6 654 000
Fond för yttre underhåll		1 014 789	655 240
Summa bundet eget kapital		7 681 289	7 321 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-423 573	137 549
Årets resultat		-109 906	-201 573
Summa fritt eget kapital		-533 479	-64 024
Summa eget kapital		7 147 810	7 257 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 146 050	2 798 282
Summa långfristiga skulder		3 146 050	2 798 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	245 050	30 964
Leverantörsskulder		12 287	15 461
Övriga skulder	Not 15	25 468	14 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	156 522	88 680
Summa kortfristiga skulder		439 327	150 025
Summa eget kapital och skulder		10 733 187	10 206 024

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar lägenhetsdörrar	Linjär	20
Fjärrvärme	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	822 708	806 592
Hyror, lokaler	90 000	90 000
Summa nettoomsättning	912 708	896 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	39 004	43 382
Övriga ersättningar	12 739	4 166
Fakturerade kostnader	1 980	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Övriga rörelseintäkter	6 245	480
Summa övriga rörelseintäkter	59 962	48 385

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-100 242
Reparationer	-190 897	-174 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 595	-39 295
Försäkringspremier	-26 436	-24 383
Kabel- och digital-TV	-100 675	-99 587
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 119	-10 941
Sotning	0	-8 497
Obligatoriska besiktningar	-33 301	0
Bevakningskostnader	0	-3 453
Snö- och halkbekämpning	-9 038	-4 631
Förbrukningsinventarier	-17 680	-260
Vatten	-33 587	-29 771
Fastighetsel	-20 400	-58 606
Uppvärmning	-128 186	-139 855
Sophantering och återvinning	-35 112	-36 568
Förvaltningsarvode drift	-8 894	-17 309
Summa driftskostnader	-645 920	-747 447

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-179 393	-176 797
Övriga förvaltningskostnader	-4 095	-944
Kreditupplysningar	-2 700	-150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 538	-6 967
Kontorsmateriel	0	-1 057
Medlems- och föreningsavgifter	-7 049	0
Bankkostnader	-4 650	-2 800
Övriga externa kostnader	0	-7 305
Summa övriga externa kostnader	-210 424	-196 020

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sociala kostnader	-11 426	-11 666
Summa personalkostnader	-50 426	-50 666

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-87 680	-87 680
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 606	-25 335
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-120 286	-113 015

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	4 131
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 131

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-55 626	-43 552
Räntekostnader till kreditinstitut	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-55 686	-43 552

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 939 307	4 939 307
Mark	25 000	25 000
Standardförbättringar	506 692	506 692
Uppskrivning av mark	6 654 000	6 654 000
	12 124 999	12 124 999
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	436 288	0
	436 288	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 561 287	12 124 999

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 271 130	-2 183 450
Standardförbättringar	-126 674	-101 340
	-2 397 805	-2 284 790
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-87 680	-87 680
Årets avskrivning standardförbättringar	-32 606	-25 335
	-120 286	-113 015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 518 090	-2 397 805
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 043 197	9 727 195

Varav

Byggnader	2 580 497	2 668 177
Mark	6 679 000	6 679 000
Standardförbättringar	783 700	380 017

Taxeringsvärden

Bostäder	16 200 000	16 200 000
Lokaler	487 000	487 000

Totalt taxeringsvärde	16 687 000	16 687 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 008 000</i>	<i>10 008 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 679 000</i>	<i>6 679 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	6 287	7 587
Skattekonto	17 606	5 757
Summa övriga fordringar	23 893	13 344

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 318	26 436
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 973	20 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 275	24 751
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 550
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 565	73 557

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	114 084	143 588
Transaktionskonto	466 974	248 280
Summa kassa och bank	581 058	391 868

Bankmedel - Handelsbanken

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 391 100	2 829 246
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 800	-30 964
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-236 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 146 050	2 798 282

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-04	505 732,00	-501 586,00	4 146,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-04	622 200,00	-617 100,00	5 100,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-09	414 524,00	-412 296,00	2 228,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-12-09	503 090,00	-500 400,00	2 690,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-07	238 750,00	0,00	2 500,00	236 250,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-04-30	544 950,00	0,00	13 100,00	531 850,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-09-01	0,00	875 000,00	0,00	875 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-09-01	0,00	875 000,00	0,00	875 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-09-01	0,00	873 000,00	0,00	873 000,00
Summa			2 829 246,00	591 618,00	29 764,00	3 391 100,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 8 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga låneskulder	236 250	0
Mottagna depositioner	22 500	22 500
Skuld för moms	0	-8 660
Avräkning hyror och avgifter	0	1 080
Clearing	2 968	0
Summa övriga skulder	261 718	14 920

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 826	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 680	0
Upplupna elkostnader	2 783	3 383
Upplupna vattenavgifter	5 584	2 761
Upplupna värmekostnader	20 211	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 974	2 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 713
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 464	76 953
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 522	88 680

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 662 800	3 662 800

Not 18 Eventualförpliktelser**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Halmstad 210318

Ort och datum

Marie Högdin

Marie Högdin

Catrine Adolffson

Catrine Adolffson

Britt Inger Jankulov

Britt Inger Jankulov

Jonathan Karlsson

Jonathan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Bodil Carlsson

Bodil Carlsson
Föreningsrevisor

BRF Hjärpen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hjärpen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt Fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för

BRF Hjärpen Org nr: 7492001578

Årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i BRF Hjärpen för år 2020 har granskats.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av revisionen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning handlat enligt föreningens stadgar.

Därför rekommenderas föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Umnaryd 2021-02-26



Bodil Carlsson

(av föreningen vald revisor)