



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsföreningen Harrie i Kävlinge

Org nr 716438-5499

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Harrie i Kävlinge får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 november 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 8 juli 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten Fallhöjden 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna består av flerbostadshus, kedjehus, radhus och småhus med adress Rinnbovägen i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	32	2 188
3	50	4 419
4	16	1 528
5	4	510
	102	8 645

8 645 kvm är boyta, till detta tillkommer 2 040 kvm gemensamhetsutrymmen (cykel- och källarförråd, trapphus och tvättstugor) Rotundan på ca: 300 kvm. Total yta 10 985 kvm som ingår i värmekostnaden etc.

I boytan ingår de kvarvarande fyra bostadsrätterna som hyrs ut med 318 kvm. Total bostadsrättsyta är 8 327 kvm.

Lokaler, hyresrätt	2	88
Parkeringsplatser	100	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-22, varvid 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anneli Klang	ordförande
Lennart Pettersson	Vice ordförande
Richard Leijonmark	Sekreterare
Johan Huzum	Vice Sekreterare
Torbjörn Ugglå	Styrelseledamot
Linda Nilsson	Styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Lars Hersgren och revisorsuppleant Patrik Bengtsson samt revisor vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen har haft 11 st möten under 2020

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska energi	elavtal
Eon	uppvärmning med fjärrvärme
Syd antenn	kabel-TV
top 24	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Värme industri och sanitet	service och underhåll gaspannor och värmepumpar

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Byte av belysningsarmatur utomhus till LED.

All utrustning i pannrummen (med undantag för gaspannorna) i höghus 31 och 41 är utbytt.

Framtida underhåll

Uppdatering/modernisering av fläktsystemen i höghusen.

All utrustning i pannrummen (med undantag för gaspannorna) i höghus 37 och 39 kommer att uppdateras/moderniseras

Alg- och mossbekämpning av tak på låghus och carportar/garage

Målning av ytterdörrar

Ekonomi

Föreningen använder biogas vegetabiliska oljor vilket gör att föreningen har rätt till skattebefrielse för energiskatt och koldioxidskatt SKV har utbetalat 126 773 kronor under 2020 och utbetalning beräknas även inkomma under 2021. Den utbetalda intäkten är reglerad mot kostnaden för uppvärmning Föreningen har haft kostnader för konsultarvode pga bland annat ombyggnaden av pannrummen samt juridisk hjälp i ett par ärenden. Och många vattenskador

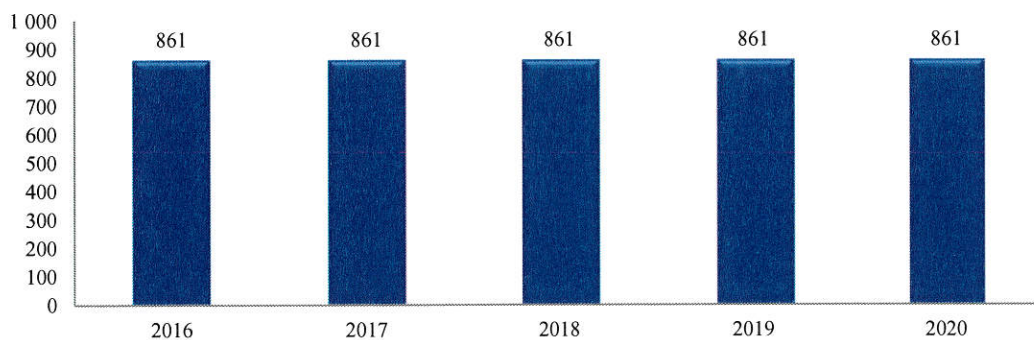
Övrig information

Styrelsen har inte haft fysiska sammanträde utan via länk och telefon Rotundan har ej hyrts ut även expeditionen har varit stängd och aktiviteter som styrelsen utlovade på stämman 2020 har ej kunnat genomföras pga pandemin. Detta gäller tills vidare!

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 861 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



År 2018 gavs medlemmarna en tillfällig sänkning av avgiften en månad och sänkningen medför att det årets avgift per kvadratmeter i praktiken blev i genomsnitt 825 kr

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 276 109 kr. Under året har föreningen amorterat 543 294 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 105 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	140
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	137

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 11 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 721	7 733	7 458	7 741
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	-240	-422	1 086
Eget kapital, tkr	6 304	6 255	5 585	6 006
Taxeringsvärde, tkr	75 406	75 406	75 406	69 536
-varav byggnad, tkr	57 610	57 610	57 610	52 630
Soliditet	10%	10%	9%	9%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	861	861	825	861
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 625	6 688	6 751	6 813
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	99	111	120	128
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	76%	77%	77%	85%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	162	157	95	95
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	185	147	205	74
Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	71	71	71

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Rest på insats ej inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7776000	2 469 316	-2 027 191	766 015	-2 489 568	-240 031	6 254 541
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					-240 031	240 031	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				1 353 000	-1 353 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 544 077	1 544 077		0
Årets resultat						49 664	49 664
Belopp vid årets utgång	7776000	2469316	-2 027 191	574 938	-2 538 522	49 664	6 304 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-2 729 599
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 353 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 544 077
Årets resultat	49 664
Summa till stämmans förfogande	-2 488 858

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 488 858
-------------------------	------------



Resultaträkning		
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 7 720 744	7 732 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3 395 319	417 669
Summa rörelseintäkter	8 116 063	8 150 627
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -5 902 519	-6 063 400
Övriga externa kostnader	Not 5 -280 054	-317 343
Personalkostnader och arvode	Not 6 -461 025	-487 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -620 419	-620 419
Summa rörelsekostnader	-7 264 017	-7 488 825
Rörelseresultat	852 046	661 802
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	25 473	29 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	-827 854	-931 316
Summa finansiella poster	-802 381	-901 833
Resultat efter finansiella poster	49 664	-240 031
Resultat före skatt	49 664	-240 031
Årets resultat	49 664	-240 031

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	58 165 444	58 785 863
	<u>58 165 444</u>	<u>58 785 863</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

58 165 944	58 786 363
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	19 703	23 425
--	--------	--------

Övriga fordringar

Not 10	69 978	82 235
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	157 591	42 787
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar

247 272	148 447
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	4 000 000	3 800 000
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

4 000 000	3 800 000
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 13	2 591 528	2 632 990
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

2 591 528	2 632 990
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

6 838 801	6 581 437
------------------	------------------

Summa tillgångar

65 004 745	65 367 800
-------------------	-------------------

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

8 218 125

8 218 125

Fond för yttre underhåll

574 938

766 015

Summa bundet eget kapital

8 793 063

8 984 140

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 538 522

-2 489 568

Årets resultat

49 664

-240 031

Summa ansamlad förlust

-2 488 858

-2 729 599

Summa eget kapital**6 304 205****6 254 541****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

40 991 726

43 064 891

Summa långfristiga skulder

40 991 726

43 064 891

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16 284 383

14 754 512

Leverantörsskulder

347 246

657 571

Skatteskulder

19 749

16 925

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

20 243

21 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 037 193

598 333

Summa kortfristiga skulder

17 708 814

16 048 367

Summa skulder**58 700 540****59 113 258****Summa eget kapital och skulder****65 004 745****65 367 800**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerande underskott uppgick vid året slut till 15 005 737kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 170 744	7 126 890
	Hysesintäkt bostäder	333 516	387 236
	Hysesintäkt garage och bilplatser	195 462	182 239
	Hysesintäkt övrigt	0	24 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 022	12 093
		7 720 744	7 732 958
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	11 670
	Övrigt	395 319	405 999
		395 319	417 669
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-583 749	-697 315
	El	-256 808	-277 485
	Uppvärmning	-1 476 152	-1 631 084
	Vatten	-360 535	-373 135
	Renhållning	-131 632	-129 480
	Bevakningskostnader	-122 309	-88 688
	TV, bredband, iptelefoni	-163 714	-156 600
	Obligatoriska besiktningar	-5 610	-35 222
	Serviceavtal	-137 129	-106 262
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 439	-61 789
	Förvaltningskostnader	-661 586	-813 857
	Försäkringar	-101 151	-98 174
	Fastighetsskatt	-308 433	-304 689
	Periodiskt underhåll	-1 544 077	-1 273 293
	Övriga driftskostnader	-31 194	-16 327
		-5 902 519	-6 063 400
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-7 181
	Underhåll installationer	-1 238 156	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-803 125
	Underhåll mark och utemiljö	-45 390	0
	Underhåll övrigt	-260 531	-462 987
		-1 544 077	-1 273 293
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 511	-9 400
	Övriga förvaltningskostnader	-11 190	-50 758
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 872	-22 462
	Föreningsverksamhet	-15 475	-31 367
	Kontorsutrustning och -material	0	-9 360
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 979	-11 384
	Konsulter	-160 727	-143 000
	Förbrukningsinventarier	-958	-7 393
	Medlemsavgifter HSB	-31 600	-31 600
	Stämma och styrelse	-6 125	-619
	Arrende, hyra, leasing	-2 618	0
		-280 054	-317 343



Not 6 Personalkostnader			
Medelantal anställda		2 deltidsanställda	2 deltidsanställda
Arvode till styrelsen		-111 897	-114 943
Löner för anställda		-131 918	-123 098
Vicevärdsarvode		-83 544	-78 072
Ovriga arvoden		-21 250	-50 375
Ovriga personalkostnader		-1 193	-6 049
Revisionsarvode		-4 000	-4 000
Sociala avgifter		-107 224	-111 126
		-461 025	-487 663
Not 7 Avskrivningar			
Byggnader		-620 419	-620 419
		-620 419	-620 419



Not 8	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			100 224 868	100 224 868	
	Ingående anskaffningsvärde mark			1 707 300	1 707 300	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			101 932 168	101 932 168	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-12 042 955	-11 422 536	
	Årets avskrivningar byggnader			-620 419	-620 419	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-12 663 374	-12 042 955	
	Nedskrivning byggnader			-31 103 350	-31 103 350	
	Utgående redovisat värde			58 165 444	58 785 863	
	Redovisade värden byggnader			56 458 144	57 078 563	
	Redovisade värden mark			1 707 300	1 707 300	
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1992	20 010 000	7 396 000	27 406 000	27 406 000
	Bostäder hyreshus	1992	45 200 000	13 200 000	58 400 000	58 400 000
			65 210 000	20 596 000	85 806 000	85 806 000
	Ställda säkerheter			2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckning			99 010 000	99 010 000	
	Summa ställda säkerheter			99 010 000	99 010 000	
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
				500	500	
Not 10	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB			11 306	35 400	
	Skattekonto			58 672	46 835	
				69 978	82 235	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			104 090	0	
	Förutbetald kabel-TV och bredband			42 707	0	
	Upplupna ränteintäkter			3 012	11 187	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			7 782	31 600	
				157 591	42 787	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-06-01	500 000	3 800 000	
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-06-01	700 000		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-04-04	900 000		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-04-02	800 000		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-27	300 000		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-05-28	400 000		
	Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-05-22	400 000		
				4 000 000	3 800 000	

**Not 13 Kassa och bank**

Kassa	2 906	2 906
SBAB	2 021 582	2 008 637
Sparbnken Skåne	567 040	621 447
	2 591 528	2 632 990

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,37%	2021-06-08	15 741 089	0
SBAB		1,69%	2024-03-08	15 511 662	43 294
SBAB		1,42%	2030-06-09	12 110 034	200 000
SBAB		1,29%	2026-10-12	13 913 324	300 000
				57 276 109	543 294

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **41 535 020**

Nästa års amortering av långfristig skuld 543 294

Lån som ska konverteras inom ett år 15 741 089

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 284 383**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 173 176

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 54 559 639

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	12 612	5 354
Personalens källskatt	1 931	1 858
Arbetsgivaravgifter	5 228	5 025
Övriga kortfristiga skulder	473	8 789
	20 243	21 026

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	202 399	0
Upplupen revision	8 961	8 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	611 603	589 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 230	58
	1 037 193	598 333

___/___ 2021

.....
Anneli Klang

.....
Johan Huzum

.....
Lennart Petersson

.....
Linda Nilsson

.....
Rickard Leijonmarck

.....
Torbjörn Ugglå

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Lars Hershgren
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund