

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Höjden får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund. Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1955 på fastigheten Slåttern 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kobjersvägen 9 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	84
2	20	1 156
	22	1 240

Garage	4
Parkeringsplatser	6

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Christian Forsell	ordförande
Margareta Nilsson	styrelseledamot
Sofia Norman	styrelseledamot
Helena Grebelius-Wolk	styrelseledamot
David Hjerpe	styrelseledamot

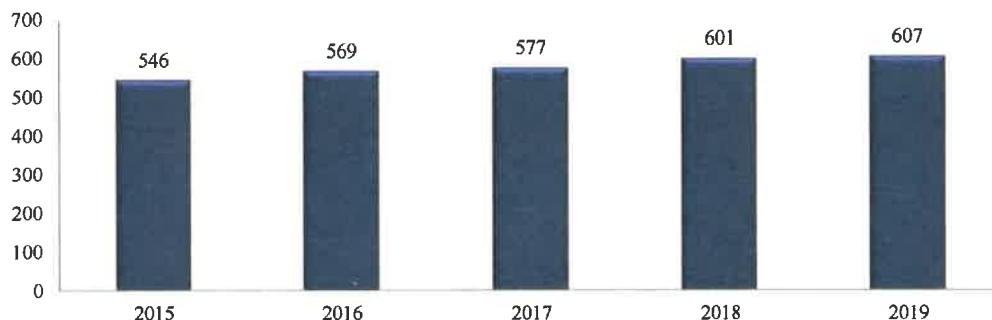
Av föreningen vald revisor har varit Anna Larsson och Axel Henningsson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen Nät AB	elavtal
Kraftingen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem AB	kabel-TV
Länsförsäkringarna	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 607 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 667 500 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	779	769	739	729
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	-19	107	-84
Eget kapital, tkr	682	677	696	589
Taxeringsvärde, tkr	18 400	17 400	17 400	17 400
-varav byggnad, tkr	9 800	9 400	9 400	9 400
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	607	601	577	569
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 958	3 022	3 087	2 123
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	52	47	41	33
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	32	32	32	32
Avskrivning/m ² byggnadsyta	101	101	113	69

En snittlägenhet på 56 m² kan förenklat sägas vara belånade med 165 629 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 56 m² belöper en månadsavgift om ca 2831 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 400	7 002	483 723	150 121	-18 759	677 488
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				-18 759	18 759	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			40 000	-40 000		0
Årets resultat					4 269	4 269
Belopp vid årets utgång	55 400	7 002	523 723	91 362	4 269	681 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	131 362
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-40 000
Årets resultat	4 269
Summa till stämmans förfogande	95 631
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	95 631

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	775 438	768 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 600	2 686
Summa rörelseintäkter		779 038	771 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-561 868	-578 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 317	-2 130
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-19 495	-22 532
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 429	-125 429
Summa rörelsekostnader		-708 110	-729 062
Rörelseresultat		70 928	42 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 659	-61 023
Summa finansiella poster		-66 659	-60 907
Årets resultat		4 269	-18 759

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	4 269	-18 759
Reservering till fond för yttre underhåll	-40 000	-40 000
Överföring till balanserat resultat	-35 731	-58 759

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 069 232 4 193 161

Inventarier och installationer

Not 9 9 000 10 500

Summa materiella anläggningstillgångar

4 078 232 4 203 661

Summa anläggningstillgångar

4 078 232 4 203 661

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Not 10 0 682

Övriga kortfristiga fordringar

17 199 17 199

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 9 969 9 506

Summa kortfristiga fordringar

27 168 27 387

Kassa och bank

Bank

Not 12 432 441 370 651

Summa kassa och bank

432 441 370 651

Summa omsättningstillgångar

459 609 398 038

Summa tillgångar

4 537 841 4 601 699

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 400	55 400
Kapitaltillskott	7 002	7 002
Fond för yttre underhåll	523 723	483 723
Summa bundet eget kapital	586 125	546 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	91 362	150 121
Årets resultat	4 269	-18 759
Summa fritt eget kapital	95 631	131 362

Summa eget kapital

681 757	677 488
----------------	----------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 667 500	3 747 500
Leverantörsskulder		72 822	52 860
Aktuell skatteskuld	Not 14	198	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 565	123 852
Summa kortfristiga skulder		3 856 085	3 924 212

Summa skulder

3 856 085	3 924 212
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 537 841	4 601 699
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	752 304	744 744
	Hysesintäkt garage och bilplatser	22 584	22 680
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	550	1 100
		<u>775 438</u>	<u>768 524</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	3 600	2 686
		<u>3 600</u>	<u>2 686</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-99 656	-128 894
	El	-25 032	-21 500
	Uppvärmning	-194 202	-182 252
	Vatten	-40 911	-43 525
	Renhållning	-27 566	-25 504
	TV, bredband, iptelefoni	-31 874	-31 218
	Förvaltningskostnader	-107 161	-111 469
	Försäkringar	-5 173	-5 195
	Fastighetsskatt	-30 294	-29 414
		<u>-561 868</u>	<u>-578 971</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-919	-942
	Föreningsverksamhet	0	-600
	Kontorsutrustning och -material	-398	-588
		<u>-1 317</u>	<u>-2 130</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	inga	inga
	Arvode till styrelsen	-15 795	-17 200
	Sociala avgifter	-3 700	-5 332
		<u>-19 495</u>	<u>-22 532</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-123 929	-123 929
	Inventarier	-1 500	-1 500
		<u>-125 429</u>	<u>-125 429</u>

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 588 072	6 588 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 588 072	6 588 072

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 394 911	-2 270 982
Årets avskrivningar byggnader	-123 929	-123 929
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 518 840	-2 394 911

Utgående redovisat värde	4 069 232	4 193 161
---------------------------------	-----------	-----------

Redovisade värden byggnader	4 069 232	4 193 161
-----------------------------	-----------	-----------

Fastighetsbeteckning: Slåtern 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	9 800 000	8 600 000	18 400 000	17 400 000
		9 800 000	8 600 000	18 400 000	17 400 000

Not 9	Inventarier och installationer		
-------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	45 000	45 000
Utgående anskaffningsvärden	45 000	45 000

Ingående avskrivningar	-34 500	-33 000
Årets avskrivningar	-1 500	-1 500
Utgående avskrivningar	-36 000	-34 500

Utgående redovisat värde	9 000	10 500
---------------------------------	-------	--------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Aktuell skattefordran		
--------	-----------------------	--	--

Övrig Skattefordran	0	682
	0	682

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	1 818	1 538
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 151	7 968
	9 969	9 506

Not 12	Bank		
--------	------	--	--

Handelsbanken	432 441	370 651
	432 441	370 651

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 978322	1,80%	2020-03-27	2 542 500	30 000
Stadshypotek 153960	2,05%	2020-01-07	1 125 000	50 000
			3 667 500	80 000

Amortering nästa år	80 000
Lån som förfaller (konverteras) nästa år exkl. beräknad amortering	3 587 500
Summa skulder som redovisas som kortfristiga	3 667 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 267 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	3 900 000	3 900 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 900 000	3 900 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	198	0
	198	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	15 795	17 200
Upplupna sociala avgifter	4 276	5 332
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 972	29 257
Upplupna räntekostnader	11 125	9 677
Upplupen fastighetsförvaltning	0	2 677
Förutbetalda årsavgifter och hyror	56 397	53 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 918
	115 565	123 852

28 / 5 2020


David Hjerpe

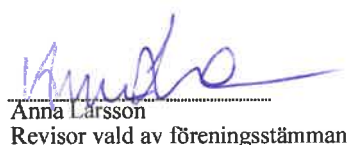

Christian Forsell

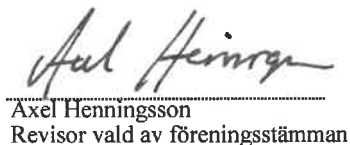

Margareta Nilsson


Sofia Norman


Wolke Helena Grebelius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28


Anna Larsson
Revisor vald av föreningsstämman


Axel Henningsson
Revisor vald av föreningsstämman