



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Höjden

Org nr 745000-0646



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Höjden 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1955 på fastigheten Slättern 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

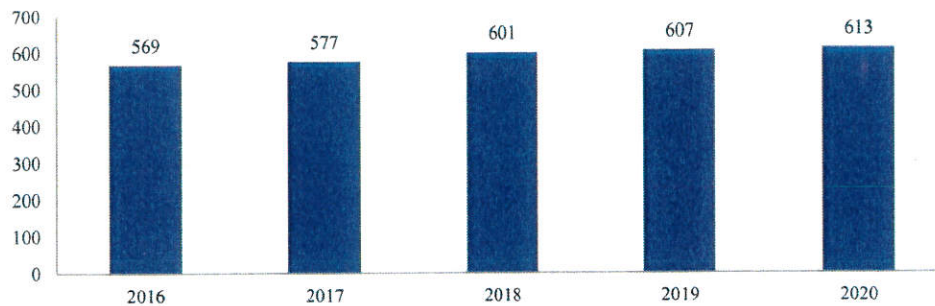
Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Christian Forsell	ordförande
Margareta Nilsson	styrelseledamot
David Hjerpe	styrelseledamot
Axel Henningsson	styrelseledamot

Av föreningen valda revisorer har varit Jan Selmerhagen och Helena Grebelilus-Wolk.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 613 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 587 500 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	35

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

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	784	775	769	739
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	4	-19	107
Eget kapital, tkr	805	682	677	696
Taxeringsvärde, tkr	18 400	18 400	17 400	17 400
-varav byggnad, tkr	9 800	9 800	9 400	9 400
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	613	607	601	577
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 893	2 958	3 022	3 087
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	56	52	47	41
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	19%	20%	22%	22%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	32	32	32	32
Avskrivning/m ² byggnadsyta	101	101	101	113

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 400	7 002	523 723	91 362	4 269	681 757
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				4 269	-4 269	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			40 000	-40 000		0
Årets resultat					123 355	123 355
Belopp vid årets utgång	55 400	7 002	563 723	55 631	123 355	805 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	95 631
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-40 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	123 355
Summa till stämmans förfogande	178 986

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	178 986
-------------------------	---------

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	783 961	775 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 680	3 600
Summa rörelseintäkter		787 641	779 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-448 499	-561 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 520	-1 317
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 997	-19 495
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 429	-125 429
Summa rörelsekostnader		-593 445	-708 110
Rörelseresultat		194 196	70 928
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 841	-66 659
Summa finansiella poster		-70 841	-66 659
Årets resultat		123 355	4 269

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	123 355	4 269
Reservering till fond för yttre underhåll	-40 000	-40 000
Överföring till balanserat resultat	83 355	-35 731

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 945 303	4 069 232
Inventarier och installationer	Not 9	7 500	9 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 952 803	4 078 232
Summa anläggningstillgångar		3 952 803	4 078 232
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-73	0
Övriga kortfristiga fordringar		17 200	17 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 139	9 969
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		21 266	27 168
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	572 549	432 441
<i>Summa kassa och bank</i>		572 549	432 441
Summa omsättningstillgångar		593 815	459 609
Summa tillgångar		4 546 618	4 537 841

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 400	55 400
Reservfond	7 002	7 002
Fond för yttre underhåll	563 723	523 723
Summa bundet eget kapital	626 125	586 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	55 631	91 362
Årets resultat	123 355	4 269
Summa fritt eget kapital	178 986	95 631

Summa eget kapital

805 111	681 757
----------------	----------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 587 500	3 667 500
Leverantörsskulder		45 724	72 822
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 342	198
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 983	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 958	115 565
Summa kortfristiga skulder		3 741 507	3 856 085

Summa skulder

3 741 507	3 856 085
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 546 618	4 537 841
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 0-30 år

Mark skrivs inte av.

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.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	759 864	752 304
	Hysesintäkt garage och bilplatser	22 914	22 584
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 183	550
		<u>783 961</u>	<u>775 438</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	3 680	3 600
		<u>3 680</u>	<u>3 600</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-56 046	-99 656
	El	-19 768	-25 032
	Uppvärmning	-141 838	-194 202
	Vatten	-30 454	-40 911
	Renhållning	-22 514	-27 566
	TV, bredband, iptelefoni	-32 629	-31 874
	Serviceavtal	-1 150	0
	Förvaltningskostnader	-105 496	-107 161
	Försäkringar	-6 068	-5 173
	Fastighetsskatt	-31 438	-30 294
	Övriga driftskostnader	-1 099	0
		<u>-448 499</u>	<u>-561 868</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-2 520	-919
	Kontorsutrustning och -material	0	-398
	Konsulter	-15 000	0
		<u>-17 520</u>	<u>-1 317</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	0	-15 795
	Revisionsarvode	-1 998	0
	Sociala avgifter	1	-3 700
		<u>-1 997</u>	<u>-19 495</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		2020-12-31	2019-12-31
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				-2 518 840	-2 394 911
Årets avskrivningar byggnader				-123 929	-123 929
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 642 769	-2 518 840
Utgående redovisat värde				3 945 303	4 069 232
Redovisade värden byggnader				3 945 303	4 069 232
Fastighetsbeteckning: Slättern 5					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	9 800 000	8 600 000	18 400 000	18 400 000
		9 800 000	8 600 000	18 400 000	18 400 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				3 900 000	3 900 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				3 900 000	3 900 000

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				45 000	45 000
Utgående anskaffningsvärden				45 000	45 000
Ingående avskrivningar				-36 000	-34 500
Årets avskrivningar				-1 500	-1 500
Utgående avskrivningar				-37 500	-36 000
Utgående redovisat värde				7 500	9 000
Avskrivningen avser andel i vind-samfällighet (1996) och avskrivning görs enligt linjär metod under 30 år.					

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				1 416	1 818
Förutbetald kabel-TV och bredband				2 723	8 151
				4 139	9 969

Not 11		Bank			
Handelsbanken				572 549	432 441
				572 549	432 441

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,05%	2021-03-29	1 075 000	50 000
Stadshypotek	1,25%	2021-01-07	2 512 500	30 000
			3 587 500	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år exkl beräknad amortering 3 507 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 587 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 187 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 342	198
	1 342	198

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2 983	0
	2 983	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	15 795
Upplupna sociala avgifter	0	4 276
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 097	27 972
Upplupna räntekostnader	7 363	11 125
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 685	56 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 813	0
	103 958	115 565

Lund 27/5 2021

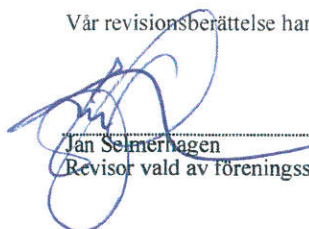

Christian Forsell


Axel Henningsson


David Hjerpe


Margareta Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12


Jan Selmerhagen
Revisor vald av föreningsstämman


Helena Grebelius-Wolk
Revisor vald av föreningsstämman