

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hisingshöjden i Jönköping

769618-7207

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 2019

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 Hisingslunden. Fastigheten består av 30 lägenheter. Till fastigheten hör en övernattningslägenhet med genomsamhetslokal 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. 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, m²</i>
10	2 á	71
12	3 á	87-91
8	4 á	104
30		

Total bostadsyta är ca 2 594 m².

Bilplatser

I föreningen finns 42 parkeringsplatser, varav 9 carportar.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FF-Fastighetservice AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

Överlåtelse

30 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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 9 maj 2019

Anders Ljungwall	Styrelseordförande
Marianne Josefsson	Ledamot
Lisbeth Andreasson	Ledamot
Lars-Eric Carlsson	Ledamot
Olof Andersson	Ledamot
Elver Malmqvist	Suppleant
Christer Forsell	Suppleant

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Lars-Åke Jonsson
Suppleant: Bengt Gundersen

Valberedning

Ann-Margreth Olinder-Nielsen
Bertil Petersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomförda investeringar och utfört underhåll

Under året har ett nytt passersystem installerats. Ett förstärkt inbrottskydd har monterats i entrédörrarna. I hus tio har en ny dörrautomatik installerats. Underhåll och justering av automatiken i samtliga slagdörrar har skett. Service och underhåll har också skett på fastigheternas värmepumpsanläggning. Rengöring av frånluftsventilerna liksom byte av tilluftsfilter i samtliga lägenheter har genomförts.

Övrigt

I samband med årsstämman firades föreningens 10-års jubileum på Fjällstugan. Under hösten tog styrelsen beslut om att en höjning till fonden för yttre underhåll bör göras. Skälet härtill är att bygga upp en ökad ekonomisk buffert för framtida investeringar och renoveringar av fastigheterna. Uppföljning av befintliga avtal och förnyade avtal med leverantörer har gjorts liksom aktiviteter för medlemmar. Underhållsplan och åtgärdsplan har uppdaterats.

Framtida planer

Under år 2020 planeras att byta ut befintliga armaturer i lyktstolparna (17 stycken) till LED belysning. Även en del planteringar och gräsytor kommer ses över och förnyas. Okulärbesiktning av byggnadernas fasad har gjorts. På söderväggen i hus 8 finns antydning till att putsen vill släppa på vissa ställen vilket kan medföra ökade framtida kostnader för att återställa.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 89 530 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/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Styrelsen har beslutat att avsättning bör ske med 50 kr/m².

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	49 152 000	690 264	618 835	99 961	50 561 060
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			99 961	16 769	
Underhållsfond, avsättning		116 730	-116 730	-116 730	
Årets resultat				89 530	89 530
Belopp vid årets slut	49 152 000	806 994	602 066	89 530	50 650 590

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 691 138	1 703 413	1 695 563	1 692 403
Resultat efter finansiella poster	89 530	99 961	138 773	95 198
Soliditet, %	75,7	74,7	73,4	73,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	596	596	596	596
Lån, kr/m ²	6 134	6 515	6 939	6 939
Genomsnittlig skuldränta, %	1,1	1,1	0,9	1,2
Driftskostnad, kr/m ²	211	223	212	216
Kassalikviditet, %	215	379	544	308

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	602 066
årets resultat	<u>89 530</u>
Totalt	691 596
Avsättning till fond för yttre underhåll	129 700
balanseras i ny räkning	<u>561 896</u>
Summa	691 596

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 691 138	1 703 413
Summa rörelseintäkter		1 691 138	1 703 413
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-727 061	-728 802
Administrationskostnader	4	-73 205	-60 592
Löner och ersättningar	5	-42 213	-44 585
Avskrivningar av byggnader	6	-587 000	-587 000
Avskrivning inventarier	7	-	-4 094
Summa rörelsekostnader		-1 429 479	-1 425 073
Rörelseresultat		261 659	278 340
Finansiella poster			
Räntekostnader		-172 129	-178 379
Summa finansiella poster		-172 129	-178 379
Resultat efter finansiella poster		89 530	99 961
Årets resultat		89 530	99 961

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	66 150 258	66 737 258
Inventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 150 258	66 737 258
Summa anläggningstillgångar		66 150 258	66 737 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 053	29 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 039	42 765
Summa kortfristiga fordringar		63 092	71 838
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		708 108	911 091
Summa kassa och bank		708 108	911 091
Summa omsättningstillgångar		771 200	982 929
SUMMA TILLGÅNGAR		66 921 458	67 720 187

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		49 152 000	49 152 000
Fond yttre underhåll		806 994	690 264
Summa bundet eget kapital		49 958 994	49 842 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		602 066	618 835
Årets resultat		89 530	99 961
Summa fritt eget kapital		691 596	718 796
Summa eget kapital		50 650 590	50 561 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 912 500	16 900 000
Summa långfristiga skulder		15 912 500	16 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	150 000	-
Leverantörsskulder		106 454	165 925
Skatteskulder		40 680	39 750
Övriga skulder	9	14 432	15 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 802	37 529
Summa kortfristiga skulder		358 368	259 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 921 458	67 720 187

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-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 ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 545 258	1 545 258
Hysesintäkter lokaler	3 500	4 900
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	76 780	81 255
Kabel-TV, bredband	65 600	72 000
Summa avgifter och hyror	1 691 138	1 703 413

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Ei	107 637	99 486
Värme	118 386	149 236
Vatten	45 829	48 818
Renhållning	35 787	42 907
Försäkring	17 351	14 951
Internet	82 375	78 088
Förbrukningsmaterial	4 600	10 495
Fastighetsskötsel entreprenad	134 150	132 313
Städning		8 790
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>546 115</i>	<i>585 084</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	160 306	123 678
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>160 306</i>	<i>123 678</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>20 640</i>	<i>20 040</i>
Summa fastighetskostnader	727 061	728 802

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	42 218	40 632
Revision	1 000	-2 000
Tele- och datakommunikation	1 977	2 459
Övriga förvaltningskostnader	28 010	19 501
Summa	73 205	60 592

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	38 950	38 200
Rese- och övrig kostnadsersättning	456	1 922
Arbetsgivaravgifter	2 807	4 463
Summa	42 213	44 585

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	58 700 000	58 700 000
Mark	11 300 000	11 300 000
Summa anskaffningsvärden	70 000 000	70 000 000
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 262 742	-2 675 742
Årets avskrivning byggnad	-587 000	-587 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 849 742	-3 262 742
Planenligt restvärde vid årets slut	66 150 258	66 737 258
Taxeringsvärden		
Byggnader	39 000 000	32 000 000
Mark	17 200 000	9 600 000
Summa taxeringsvärden	56 200 000	41 600 000

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 469	20 469
Vid årets slut	20 469	20 469
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 469	-16 375
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	-4 094
Vid årets slut	-20 469	-20 469
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m.</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>
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
Stadhypotek	0,99%	2023-06-30	4 662 500	5 500 000
			16 062 500	16 900 000

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	15 312 500	16 900 000
--	------------	------------

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Källskatt	-11 625	-11 460
Sociala avgifter	-2 807	-4 463
Summa övriga kortfristiga skulder	-14 432	-15 923

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

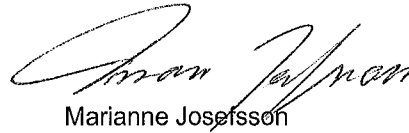
Ställda säkerheter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<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
Summa ställda säkerheter	20 848 000	20 848 000

Underskrifter

Jönköping 2020-


Anders Ljungvall


Marianne Josefsson


Lisbeth Andreasson


Lars-Eric Carlsson


Olof Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-


Lars-Åke Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Inför föreningsstämma den 28 april 2020 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 2018.

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 201 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 ersättningsskyldighet.

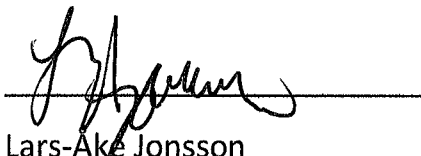
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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 2019

Jönköping 2020-03-25



Lars-Ake Jonsson

Revisor