

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Höganäshus Nr1  
Org nr: 743000-0211





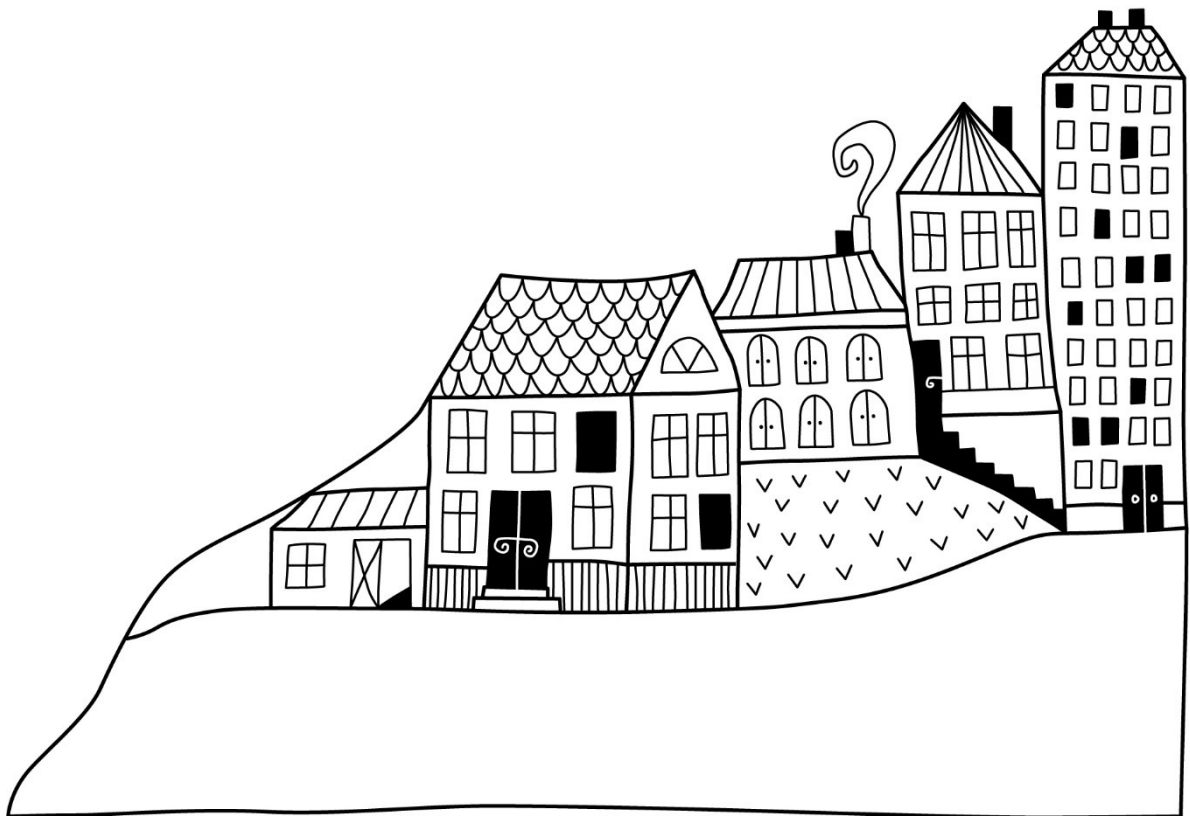
## § 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Höganäshus Nr1 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 1949-07-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 207 315kr

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år pga. ökat underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 458% till 60%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, 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 458% till 686%.

I resultatet ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salvator 11 i Höganäs Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951 (värdeår 1957). Fastighetens adress är Borgmästaregatan 2-6 samt Kyrkogatan 1.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring.

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

**Lägenhetsfördelning**

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	14	13	3	36

Total tomtarea 1 893 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 576 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 24 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice/Trappstädning	Riksbyggen
Elleverans	Höganäs Energi
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Tele 2

**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 89 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>.

För de närmaste 11 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 922 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 266 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



## Styrelsen har ordet

### Året som gått i Brf Höganäshus Nr 1

I år har mycket varit annorlunda, vi håller ut och vi ställer om.

Corona-avstånd, pandemi, handsprit, stämma med poströstning, hemester, karantän, distans, riskgrupper – är ord som blivit vardag, och kanske följer oss in i 2021.

Januari: Vi installerade nya lås med taggar och kod, för att undvika skadegörelse och öka säkerheten; nu kan räddningstjänst och polis ta sig in dygnet runt.

April: Spolarna spolade avloppen i kök och badrum i alla lägenheter och i tvättstugan. Vi hade trädgårdsdag med corona-avstånd. En grupp som arbetar med trädgården på uppdrag av styrelsen tog form, består av Annika Johansson, Annette Arnell Johansson, Karin Lindkvist och Hans-Åke Zetterström.

Juni: Årets stämma genomfördes med poströstning; allt för att följa myndigheternas rekommendationer. Det gick på rekordtid; men vi hoppas nästa år blir som vanligt.

Juli: I rabatten längst in på gården planterades bl a rosor och kantnepeta som kommer glädja oss i många år. Två lägenheter har fått nya ägare, välkomna!

September: Vår underhållsplan togs fram med hjälp av Anders Granlund Underhållsplanering AB, nu har vi ett levande dokument att arbeta efter. Vi har goda förutsättningar, god ordning på ekonomin och gott skick på huset. Vi planerar underhållet för att undvika akuta utryckningar. Trädgårdsgruppen bjöd in till information om vad som gjorts och framtida planer för trädgården.

Oktober: Två äppelträd har planterats, för god skörd och skugga. Ytterligare två lägenheter har fått nya ägare, välkomna!

November: Styrelsen har haft möte via zoom. Vi har gallrat ut mycket gammalt i källare och förråd; bl a övergivna cyklar. P.g.a fortsatta restriktioner ställdes höstens städdag in.

December: Styrelsen har fortsatt med möten via zoom. Vi beslutade att höja månadsavgiften med 2,5% med start 2021-03-01, för att täcka beräknade kostnadshöjningar. Vi har en budget i balans. Resultat- och balansräkning i årsredovisningen visar årets resultat.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar	2011	Till samtliga lägenheter
Tvättstuga	2013	Ny avfuktare
Tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin
Målningsarbete	2018	
Ny grind	2018	
Torktumlare	2019	

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	41 861
Markytor	26 547

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Hugosson	Ordförande	2021

Annika Johansson	Sekreterare	2022
Leif Lindahl	Vice ordförande	2021
Hans Zetterström	Ledamot	Avgått under året
Lars Aghammar	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Lindkvist	Suppleant	2021
Kristina Ljungberg	Suppleant	2021
Ulrika Skyvell	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja avgiften från den 1 mars 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

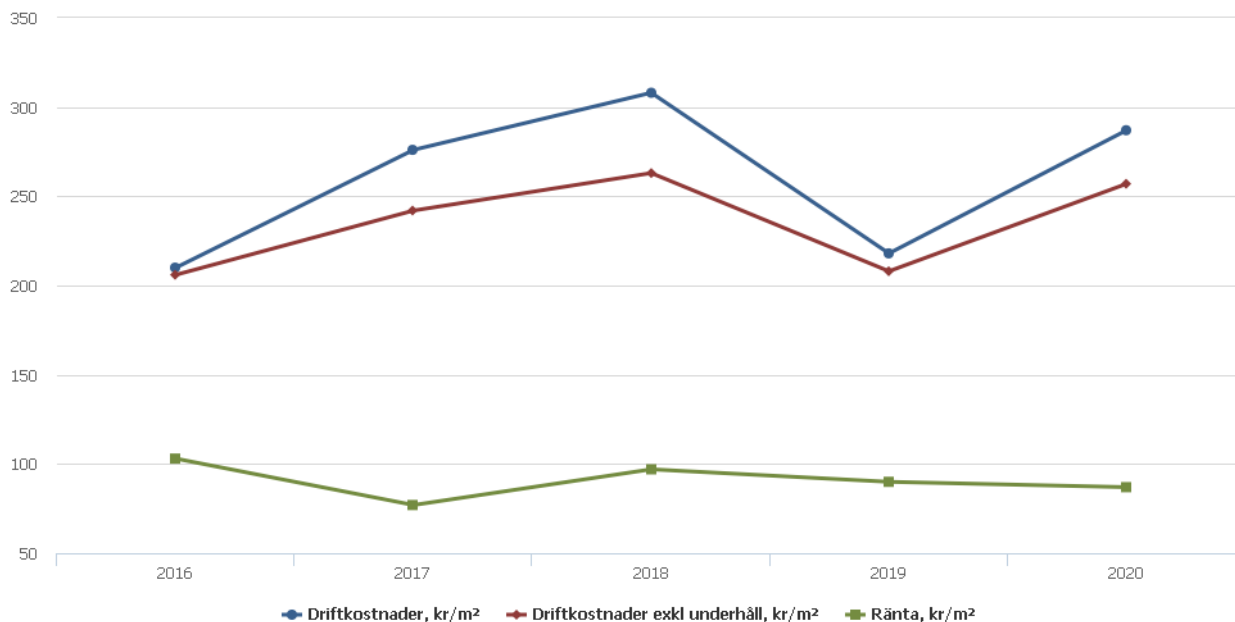
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 727	1 714	1 622	1 521	1 565
Årets resultat	207	354	139	93	92
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	97	97	108	100	100
Balansomslutning	21 015	21 112	20 995	14 872	15 068
Soliditet %	49	48	47	39	38
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	60	458	342	260	268
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	686	458	342	260	268
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	664	661	737	668	654
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	258	196	308	265	210
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	231	187	265	265	206
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	82	85	97	77	103
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	499	428	379	290	223
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4052	4143	4 726	3 475	3 621



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 782	7 970 756	1 102 868	714 989	353 685
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				353 685	-353 685
Reservering underhållsfond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-68 408	68 408	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					207 315
<b>Vid årets slut</b>	<b>41 782</b>	<b>7 970 756</b>	<b>1 284 460</b>	<b>887 082</b>	<b>207 315</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 068 674
Årets resultat	207 315
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 408
<b>Summa</b>	<b>1 094 397</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 094 397**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 726 848	1 713 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 296	10 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 734 144</b>	<b>1 723 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-663 694	-503 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 459	-136 277
Personalkostnader	Not 6	-103 280	-97 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 472	-415 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 319 906</b>	<b>-1 153 067</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>414 238</b>	<b>570 566</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 170	1 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-211 094	-218 608
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 924</b>	<b>-216 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>207 315</b>	<b>353 685</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>207 315</b>	<b>353 685</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	18 435 540	18 842 466
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	17 091	25 636
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 452 631</b>	<b>18 868 103</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 452 631</b>	<b>18 868 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	13 200
Övriga fordringar	Not 13	108 015	68 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 184	80 413
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 259</b>	<b>161 808</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 442 532	2 081 628
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 442 532</b>	<b>2 081 628</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 602 791</b>	<b>2 243 436</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 055 422</b>	<b>21 111 539</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 970 756	7 970 756
Upplåtelseavgifter		41 782	41 782
Fond för yttre underhåll		1 284 460	1 102 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 296 998</b>	<b>9 115 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		887 082	714 989
Årets resultat		207 315	353 685
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 094 397</b>	<b>1 068 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 391 394</b>	<b>10 184 080</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 313 910	10 437 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 313 910</b>	<b>10 437 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 123 500	234 000
Leverantörsskulder	Not 17	19 107	61 332
Skatteskulder	Not 18	1 724	0
Övriga skulder	Not 19	10 468	6 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	195 319	188 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 350 118</b>	<b>490 049</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 055 422</b>	<b>21 111 539</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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	50
Stamreovering/fönsterbyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Avfuktare/tvättstuga	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 710 348	1 704 015
Hyror, bostäder	3 600	3 600
Hyror, lokaler	10 800	2 700
Hyror, övriga	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	-300
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 726 848</b>	<b>1 713 615</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga ersättningar	5 678	1 593
Fakturerade kostnader	1 080	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	540	8 425
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 296</b>	<b>10 018</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-68 408	-23 272
Reparationer	-89 439	-26 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 444	-49 572
Försäkringspremier	-32 301	-29 177
Kabel- och digital-TV	-71 682	-69 295
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 925
Förbrukningsinventarier	-1 886	-978
Vatten	-53 341	-46 921
Fastighetsel	-31 327	-33 039
Uppvärmning	-143 512	-158 625
Sophantering och återvinning	-31 096	-23 083
Förvaltningsarvode drift	-89 259	-40 871
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-663 694</b>	<b>-503 711</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-110 931	-114 567
Annonsering och reklam	0	-3 559
Arvode, yrkesrevisorer	-10 875	-10 188
Övriga förvaltningskostnader	-2 188	-4 400
Kreditupplysningar	-1 350	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 624	-1 138
Kontorsmateriel	-3 941	-400
Bankkostnader	-1 550	-1 575
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-137 459</b>	<b>-136 277</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-24 192	-14 952
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 075
Pensionskostnader	-1 065	-658
Sociala kostnader	-18 023	-18 921
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 280</b>	<b>-97 606</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-102 438	-102 438
Avskrivningar tillkommande utgifter	-304 489	-304 489
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 545	-8 545
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-415 472</b>	<b>-415 472</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 954	1 728
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	216	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 170</b>	<b>1 728</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-200 560	-208 870
Övriga finansiella kostnader	-10 534	-9 738
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-211 094</b>	<b>-218 608</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 431 895	8 431 895
Mark	603 965	603 965
Stam och badrumsrenovering	14 395 795	14 395 795
Säkerhetsdörrar	331 463	331 463
	<b>23 763 118</b>	<b>23 763 118</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 763 118</b>	<b>23 763 118</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-1 564 262	-1 461 825
Stam och badrumsrenovering	-3 207 231	-2 919 315
Säkerhetsdörrar	-149 158	-132 585
	<b>-4 920 651</b>	<b>-4 513 725</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-102 437	-102 437
Årets avskrivning stam och badrumsrenovering	-287 916	-287 916
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	-16 573	-16 573
	<b>-406 926</b>	<b>-406 926</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 327 577</b>	<b>-4 920 651</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	6 765 194	6 867 636
Mark	603 965	603 965
Stam och badrumsrenovering	10 900 648	11 188 564
Säkerhetsdörrar	165 731	182 305

**Taxeringsvärden**

Bostäder	24 000 000	24 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 200 000</i>	<i>6 200 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	85 452	85 452
Inventarier och verktyg	38 906	38 906
	<b>124 358</b>	<b>124 358</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>124 358</b>	<b>124 358</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-59 815	-51 270
Inventarier och verktyg	-38 906	-38 906
		<b>-90 176</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-8 545	-8 545
	<b>-8 545</b>	<b>-8 545</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-107 267</b>	<b>-98 721</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 092</b>	<b>25 637</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	17 092	25 637

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	60	13 200
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>13 200</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	148
Skattekonto	68 047	68 047
Fordran på leverantör	39 968	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>108 015</b>	<b>68 195</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 201	29 901
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	29 969
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 983	17 910
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 633
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>52 184</b>	<b>80 413</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	0
Bankmedel	1 708 769	509 815
Transaktionskonto	728 763	1 571 813
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 442 532</b>	<b>2 081 628</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 437 410	10 671 410
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-153 000	-234 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 970 500	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 313 910</b>	<b>10 437 410</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2021-08-25	2 551 500,00	0,00	81 000,00	2 470 500,00
SWEDBANK	2,04%	2021-12-22	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	2,22%	2023-03-24	1 875 000,00	0,00	0,00	1 875 000,00
SWEDBANK	2,23%	2023-04-25	1 388 160,00	0,00	60 000,00	1 328 160,00
SWEDBANK	2,28%	2023-06-21	2 450 000,00	0,00	0,00	2 450 000,00
SWEDBANK	1,43%	2024-08-23	906 750,00	0,00	93 000,00	813 750,00
<b>Summa</b>			<b>10 671 410,00</b>	<b>0,00</b>	<b>234 000,00</b>	<b>10 437 410,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 153 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 970 500 kr till betalning nästa år. Resterande skuld förfaller till betalning mellan 2-4 år efter balansdagen.

<b>Not 17 Leverantörsskulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Leverantörsskulder	19 107	61 332
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>19 107</b>	<b>61 332</b>
<b>Not 18 Skatteskulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skatteskulder	1 724	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 724</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Övriga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	5 598	5 598
Skuld sociala avgifter och skatter	4 870	660
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 468</b>	<b>6 259</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	23 296	23 549
Upplupna elkostnader	2 946	2 746
Upplupna vattenavgifter	4 368	0
Upplupna värmekostnader	17 571	18 028
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 138	143 776
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>195 319</b>	<b>188 459</b>
<b>Not 21 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 038 000	16 038 000

## **Not 22 Eventualförpliktelser**

---

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## **Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

---

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

## **Styrelsens underskrifter**

---

Ort och datum

---

Carina Hugosson

---

Leif Lindahl

---

Annika Johansson

---

Lars Aghammar

---

Ulrika Skyvell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Per Jacobsson

# Verifikat

Transaktion 09222115557447312574

## Dokument

### Årsredovisning 2020

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2021-05-24 08:25:59 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-06-03 10:50:28 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Per Jakobsson (PJ)

BRF Höganäshus Nr1 (Revisor)

per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Henning Jakobsson"

Signerade 2021-06-03 10:50:28 CEST (+0200)

### Carina Hugosson (CH)

BRF Höganäshus Nr1 (Ordförande)

carina.m.hugosson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA HUGOSSON"

Signerade 2021-05-24 10:48:45 CEST (+0200)

### Annika Johansson (AJ)

BRF Höganäshus Nr1 (Ledamot)

annikarasmus@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA JOHANSSON"

Signerade 2021-05-24 08:33:36 CEST (+0200)

### Ulrika Skyvell (US)

BRF Höganäshus Nr1 (Ledamot)

ulrika@skyvell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA SKYVELL"

Signerade 2021-05-24 18:38:51 CEST (+0200)

Leif Lindahl (LL)

Lars Aghammar (LA)





# Verifikat

Transaktion 09222115557447312574

BRF Höganäshus Nr1 (Ledamot)  
*leif\_britta\_lindahl@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Arne Lindahl"*  
*Signerade 2021-05-28 16:24:09 CEST (+0200)*

BRF Höganäshus Nr1 (Ledamot)  
*larsaghammar@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Aghammar"*  
*Signerade 2021-05-24 12:08:24 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höganäshus nr 1, org. nr 743000-0211

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höganäshus nr 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höganäshus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jakobsson

Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# BRF Höganäshus Nr1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Höganäshus Nr1 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.