

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Jutarum i Halmstad

Org nr 769605-2450

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### 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. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes 2001 på fastigheten Eketånga 6:623,i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Entrévägen 3-17.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	19 st	2 rok	1 101,0 m <sup>2</sup>
		49 st	3 rok	3 737,0 m <sup>2</sup>
		8 st	4 rok	736,0 m <sup>2</sup>
Gruppboستا		1 st		291,0
		77 st		5 865,0 m <sup>2</sup>
Carportar	Hysesrätt	30 st		
P-platser	Hysesrätt	30 st		

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målat alla carportar, cykelförråd samt soprum.
- Dammsugit ventiler i badrummen i samtliga lägenheter.
- Genomfört OVK-besiktning och åtgärdat funna brister.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-10-04 och underhållsplanen uppdaterades därefter av HSB Förvaltning. Under de närmaste åren planerar föreningen att måla allt trä på samtliga fasader.

I budget för 2021 har avsatts 400 000 kr till framtida underhåll.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 762 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2021 har man beslutat att ej höja årsavgifterna med fr o m 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 548 750 kr. Under året har föreningen amorterat 2 300 000.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, Part Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring LF
- Telenor avseende Internet/TV/Telefon

## Övrigt

Föreningen har anlagt en blomsteräng om 200 m<sup>2</sup> för att utöka den biologiska mångfalden. Trivseldagarna under 2020 blev inställda med anledning av rådande pandemi.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 101 medlemmar. Under året har 10 tillkommit och 6 avgått. Föreningen hade vid årets slut 105 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 7 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Eva Andersson	ordförande
Louise Jansson	vice ordförande
Roger Andersson	sekreterare
Damir Degac	ledamot
Bertil Hagnell	ledamot
KG Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Andersson, Louise Jansson och Bertil Hagnell.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eva Andersson, Roger Andersson, Damir Degac, Louise Jansson och Malin Bengtsson, två i förening.

Vicevärd har varit Lars-Göran Rehngren.

Revisor har varit Lars Någård med Gun Johansson som revisorssuppleant, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Eva Andersson med Roger Andersson som suppleant.

Valberedning har varit Lars-Göran Rehngren, sammankallande, och Britt-Marie Engdahl.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 602	4 619	4 579	4 566	4 563
Res. efter finansiella poster, tkr	958	819	677	340	797
Soliditet i %	66	63	61	59	59
Balansomslutning, tkr	79 561	80 933	83 282	84 906	84 437
Eget kapital, tkr	52 285	51 327	50 508	49 831	49 491
Taxeringsvärde, tkr	88 800	88 800	76 400	76 400	76 400
- varav byggnad, tkr	67 000	67 000	59 000	59 000	59 000
Underhållsfond tkr	5 546	5 366	4 911	4 225	3 825
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	762	762	755	755	755
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 524	4 919	5 465	5 814	5 822
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	61	85	96	118	141
Belåningsgrad, %	30	32	42	45	45

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 725 000	0	5 365 616	5 417 095	819 312
Avsättning underhåll 2020			400 000	-400 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2020			-219 344	219 344	
Överföring till balanserat resultat				819 312	-819 312
Årets resultat					957 795
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>39 725 000</b>	<b>0</b>	<b>5 546 272</b>	<b>6 055 751</b>	<b>957 795</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 055 751
Årets resultat	957 795
	<u>7 013 546</u>

Styrelsen föreslår följande resultat:

Balanserat resultat	7 013 546
	<u>7 013 546</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 602 447	4 619 086
Summa rörelsens intäkter		4 602 447	4 619 086
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 777 291	-1 993 460
Periodiskt underhåll		-219 344	-20 000
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 100	-37 738
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-133 794	-134 277
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 123 769	-1 123 769
Summa rörelsens kostnader		-3 292 298	-3 309 244
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 310 150</b>	<b>1 309 842</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 087	7 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 441	-498 441
Summa finansiella poster		-352 354	-490 530
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>957 795</b>	<b>819 312</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>957 795</b>	<b>819 312</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		957 795	819 312
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-475 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		219 344	20 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>777 139</b>	<b>364 312</b>

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	54 049 539	55 138 444
Mark			23 206 000	23 206 000
Markanläggningar		Not 7	<u>244 047</u>	<u>278 911</u>
			<u>77 499 586</u>	<u>78 623 355</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>77 499 586</u>	<u>78 623 355</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 179	4 932
Avräkningskonto HSB Göta			1 169 111	947 077
Övriga fordringar		Not 8	67 796	56 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	<u>123 146</u>	<u>101 642</u>
			<u>1 361 232</u>	<u>1 109 931</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	700 000	1 200 000
---------------------------------	--	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar			<u>2 061 232</u>	<u>2 309 931</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar****79 560 818      80 933 286**



<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 725 000	39 725 000
Fond för yttre underhåll	5 546 272	5 365 616
	<u>45 271 272</u>	<u>45 090 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 055 751	5 417 095
Årets resultat	957 795	819 312
	<u>7 013 546</u>	<u>6 236 407</u>
Summa eget kapital	<u>52 284 818</u>	<u>51 327 023</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>17 008 750</u>	<u>28 508 750</u>
	17 008 750	28 508 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 9 540 000	340 000
Leverantörsskulder	354 901	348 220
Övriga skulder	Not 12 1 608	38 315
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>370 741</u>	<u>370 978</u>
	10 267 250	1 097 513
Summa skulder	<u>27 276 000</u>	<u>29 606 263</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>79 560 818</u></b>	<b><u>80 933 286</u></b>

**Noter**

**2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.



<b>Noter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 540 716 kr (3 540 716 kr).

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar****Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	4 472 324	4 472 188
	Hyror	119 429	119 658
	Övriga intäkter	10 694	27 240
		<b>4 602 447</b>	<b>4 619 086</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	217 191	473 342
	Reparationer	180 749	99 685
	El	92 131	98 369
	Uppvärmning	500 069	512 781
	Vatten	102 275	118 482
	Sophämtning	147 770	152 718
	Kabel-TV, internet	197 732	197 732
	Övriga avgifter	51 871	54 908
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	108 604	99 580
	Förvaltningsarvoden	124 305	120 564
	Övriga driftskostnader	54 594	65 299
		<b>1 777 291</b>	<b>1 993 460</b>





<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	9 500	9 138
Medlemsavgifter	28 600	28 600
	<b>38 100</b>	<b>37 738</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 000	62 500
Vicevärdsarvode	45 600	45 600
Revisorsarvode	2 500	0
Löner och andra ersättningar	2 626	2 400
Sociala kostnader	20 068	23 777
	<b>130 794</b>	<b>134 277</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	3 000	0
	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>	<b>133 794</b>	<b>134 277</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 088 905	1 088 905
Markanläggningar	34 864	34 864
	<b>1 123 769</b>	<b>1 123 769</b>



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2001				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 616 000	69 616 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 616 000	69 616 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 477 556	-13 388 651			
Årets avskrivningar	-1 088 905	-1 088 905			
Utgående avskrivningar	-15 566 461	-14 477 556			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>54 049 539</b>	<b>55 138 444</b>			
Taxeringsvärde för eketånga 6:623					
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000			
	67 000 000	67 000 000			
Mark - bostäder	21 800 000	21 800 000			
	21 800 000	21 800 000			
Taxeringsvärde totalt	88 800 000	88 800 000			
<b>Not 7 Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	348 639	348 639			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 639	348 639			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-69 728	-34 864			
Årets avskrivningar	-34 864	-34 864			
Utgående avskrivningar	-104 592	-69 728			
<b>Bokfört värde</b>	<b>244 047</b>	<b>278 911</b>			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	1 506	5 458			
Skattekonto	50 822	50 822			
Övriga fordringar	15 468	0			
	<b>67 796</b>	<b>56 280</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 146	101 642			
	<b>123 146</b>	<b>101 642</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	700 000
					<b>700 000</b>



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	115666	1,27%	2021-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	154928	1,27%	2021-06-30	4 200 000	4 200 000
Stadshypotek AB	192257	1,25%	2022-03-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	296048	1,01%	2024-09-30	3 900 000	80 000
Stadshypotek AB	297606	1,18%	2027-09-30	4 875 000	100 000
Stadshypotek AB	373952	0,94%	2023-09-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	380498	0,94%	2025-10-30	3 073 750	160 000
				26 548 750	9 540 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>17 008 750</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 848 750
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>9 540 000</b>	<b>340 000</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				53 294 000	53 294 000
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				1 200	19 950
Arbetsgivaravgifter				408	17 815
Övriga kortfristiga skulder				0	550
				<b>1 608</b>	<b>38 315</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				4 816	898
Övriga upplupna kostnader				9 000	9 000
Förutbetalda hyror och avgifter				356 925	361 080
				<b>370 741</b>	<b>370 978</b>




**Noter**

**2020-12-31**

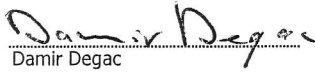
**2019-12-31**

Halmstad **B13** 2021

  
Eva Andersson

  
Louise Jansson

  
Roger Andersson

  
Damir Degac

  
Bertil Hagnell

  
Karl-Gustav Johansson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Lars Ivan Alrik Någård  
Av föreningen vald revisor

  
**Carina Eriksson**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor