



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Jutarum i Halmstad

Org nr 769605-2450

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 ²
		49 st	3 rok	3 737,0 m ²
		8 st	4 rok	736,0 m ²
Gruppboستا		1 st		291,0
		77 st		5 865,0 m ²
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 trädetaljer utomhus
- Installerat nya brandvarnare i alla lägenheter
- Målat trapphusen
- Installerat nya postboxar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-10-09 och underhållsplanen uppdaterades därefter av HSB Förvaltning. Under de närmaste åren planerar föreningen att installera nya porttelefoner samt installera 4 st laddstolpar till att börja med.

I budget för 2022 har avsatts 350 000 kr till framtida underhåll.



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 762 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2022 har man beslutat att sänka årsavgifterna med 10 % fr o m 2022-01-01. Därefter uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 686 kr/m².

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 147 250 kr. Under året har föreningen amorterat 1 401 500 kr.

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. Tack vare en hög amorteringstakt de senaste åren har föreningen nu möjlighet att sänka avgifterna.

Väsentliga avtal

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

Övrigt

I augusti ordnade styrelsen en fest för alla medlemmar. Vi hade en tältfest med god mat och dryck.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. På stämman deltog 25 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 105 medlemmar. Under året har 13 tillkommit och 13 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 9 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 6 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Eva Andersson	ordförande
Bertil Hagnell	sekreterare
Louise Andersson	ledamot
Roger Andersson	ledamot
Stefan Jönsson	ledamot
Christer Göstasson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Jönsson och Roger Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 st sammanträden.

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

Vicevärd har varit Roger Andersson.

Revisor har varit Lars Någård med Gun Johansson som revisorssuppleant, valda 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 återbäring från HSB Göta.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 614	4 602	4 619	4 579	4 566
Res. efter finansiella poster, tkr	-61	958	819	677	340
Soliditet i %	67	66	63	61	59
Balansomslutning, tkr	78 438	79 561	80 933	83 282	84 906
Eget kapital, tkr	52 224	52 285	51 327	50 508	49 831
Taxeringsvärde, tkr	88 800	88 800	88 800	76 400	76 400
- varav byggnad, tkr	67 000	67 000	67 000	59 000	59 000
Underhållsfond tkr	4 806	5 546	5 366	4 911	4 225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	762	755	755
Bankskuld kr/m ²	4 288	4 524	4 919	5 465	5 814
Räntekostnader kr/m ²	50	61	85	96	118
Belåningsgrad, %	28	30	32	42	45

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 725 000	0	5 546 272	6 055 751	957 795
Avsättning underhåll 2021			350 000	-350 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2021			-1 090 199	1 090 199	
Överföring till balanserat resultat				957 795	-957 795
Årets resultat					-60 855
Belopp vid årets slut	39 725 000	0	4 806 073	7 753 745	-60 855

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 753 745
Årets resultat	-60 855
	<u>7 692 890</u>

Styrelsen föreslår följande resultat:

Balanserat resultat	7 692 890
	<u>7 692 890</u>

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



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 614 222	4 602 447
Summa rörelsens intäkter		4 614 222	4 602 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 998 219	-1 777 291
Periodiskt underhåll		-1 090 199	-219 344
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 350	-38 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 668	-133 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 130 520	-1 123 769
Summa rörelsens kostnader		-4 383 955	-3 292 298
Rörelseresultat		230 267	1 310 150
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 022	4 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 143	-356 441
Summa finansiella poster		-291 121	-352 354
Resultat efter finansiella poster		-60 855	957 795
Årets resultat		-60 855	957 795
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-60 855	957 795
Reservering till fond för yttre underhåll		-350 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 090 199	219 344
Resultat efter fondförändring		679 344	777 139

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	52 960 634	54 049 539
Mark			23 206 000	23 206 000
Markanläggningar		Not 7	209 183	244 047
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	60 755	0
			<u>76 436 572</u>	<u>77 499 586</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>76 436 572</u>	<u>77 499 586</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-226	1 179
Avräkningskonto HSB Göta			1 880 298	1 169 111
Övriga fordringar		Not 9	11 767	67 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>109 212</u>	<u>123 146</u>
			2 001 051	1 361 232

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar			0	700 000
---------------------------------	--	--	---	---------

Summa omsättningstillgångar			<u>2 001 051</u>	<u>2 061 232</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**78 437 623 79 560 818**



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
	7	
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 725 000	39 725 000
Fond för yttre underhåll	4 806 073	5 546 272
	<u>44 531 073</u>	<u>45 271 272</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 753 745	6 055 751
Årets resultat	-60 855	957 795
	<u>7 692 891</u>	<u>7 013 546</u>
Summa eget kapital	<u>52 223 964</u>	<u>52 284 818</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>20 561 250</u>	<u>17 008 750</u>
	20 561 250	17 008 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 4 586 000	9 540 000
Leverantörsskulder	526 486	354 901
Skatteskulder	2 895	0
Övriga skulder	Not 12 7 130	1 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>529 898</u>	<u>370 741</u>
	5 652 409	10 267 250
Summa skulder	<u>26 213 659</u>	<u>27 276 000</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>78 437 623</u>	<u>79 560 818</u>

**Noter****2021-01-01**
2021-12-31**2020-01-01**
2020-12-31**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
Inventarier	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 framåttriktat.

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 1 459 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% 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).



Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

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.

Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	4 471 959
	Hyror	117 771
	Övriga intäkter	24 492
		<u>4 614 222</u>
		<u>4 602 447</u>
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	282 458
	Reparationer	134 352
	El	119 645
	Uppvärmning	584 427
	Vatten	120 376
	Sophämtning	156 401
	Kabel-TV, internet	200 138
	Övriga avgifter	61 415
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 884
	Förvaltningsarvoden	124 305
	Övriga driftskostnader	103 817
		<u>1 998 219</u>
		<u>1 777 291</u>



Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 750	9 500
Medlemsavgifter	28 600	28 600
	38 350	38 100
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 900	60 000
Vicevärdsarvode	44 000	45 600
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	93	2 626
Sociala kostnader	20 175	20 068
	126 668	130 794
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	3 000
	0	3 000
Totalt	126 668	133 794
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 088 905	1 088 905
Inventarier	6 751	0
Markanläggningar	34 864	34 864
	1 130 520	1 123 769



Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
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	-15 566 461	-14 477 556
Årets avskrivningar	-1 088 905	-1 088 905
Utgående avskrivningar	-16 655 366	-15 566 461
Utgående bokfört värde	52 960 634	54 049 539
Taxeringsvärde för Eketånga 6:623		
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde totalt	88 800 000	88 800 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	348 639	348 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 639	348 639
Ingående ackumulerade avskrivningar	-104 592	-69 728
Årets avskrivningar	-34 864	-34 864
Utgående avskrivningar	-139 456	-104 592
Bokfört värde	209 183	244 047
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Årets investeringar	67 506	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 506	0
Årets avskrivningar	-6 751	0
Utgående avskrivningar	-6 751	0
Bokfört värde	60 755	0
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	1 506
Skattekonto	11 767	50 822
Övriga fordringar	0	15 468
	11 767	67 796



Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 212	123 146
	109 212	123 146

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	192257	1,25%	2022-03-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	296048	1,01%	2024-09-30	3 820 000	80 000
Stadshypotek AB	297606	1,18%	2027-09-30	4 775 000	100 000
Stadshypotek AB	373952	0,94%	2023-09-23	1 500 000	0
Stadshypotek AB	380498	0,94%	2025-10-30	2 913 750	160 000
Stadshypotek AB	449249	1,05%	2026-09-30	8 138 500	246 000
				25 147 250	4 586 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 561 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 217 250

Kortfristig del av långfristig skuld **4 586 000** **9 540 000**

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.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 586 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 53 294 000 53 294 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	1 200
Arbetsgivaravgifter	0	408
Övriga kortfristiga skulder	7 130	0
	7 130	1 608



Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 565	4 816
Övriga upplupna kostnader	194 500	9 000
Förutbetalda hyror och avgifter	330 833	356 925
	529 898	370 741

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eva Andersson
Louise Andersson
Roger Andersson
Bertil Hagnell
Stefan Jönsson
Göstasson Christer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Någård
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor