

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Högåsen 1

769631-8398

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högåsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens och därmed styrelsens uppdrag är att förvalta Föreningens egendom så att dess ekonomiska värden försvaras. Föreningen och dess styrelse har också att iakttaga vad Föreningens stämma beslutar om från tid till annan samt bedriva verksamhet i enlighet med Föreningens gällande stadgar. Den 15 november 2019 godkände Bolagsverket Föreningens nuvarande stadgar.

Grundfakta om Föreningen

Brf Högåsen 1 med säte i Halmstad registrerades hos Bolagsverket 2016.03.08 och stadgar antogs på föreningsstämma 2016-02-08. Stadgar som sedermera har kommit att ändras. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt SKV en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Fastigheten med fastighetsbeteckning Halmstad Tylösand 2:150 bebyggdes 2016 och enligt den ekonomiska planen registrerad hos Halmstad Kommun 2016.08.23 består fastigheten med en totalyta på 1278 kvm av 20 lägenheter och en gemensam lokal. Den gemensamma lokalen är numer omgjord till en lägenhet. Uppvärmning sker via bergvärme, vattenburen värme, golvvärme och el.

Föreningens styrelse

Under Föreningens verksamhetsår har styrelsen haft följande utseende;

Karsten Landin, ledamot och firmatecknare

Martin Hytting, ledamot och firmatecknare

Siwert Gustafsson, ledamot

Aron Chibba, ledamot

Ann-Christine Govenius, ledamot

Magnus Bergman, ledamot (tom den 8 oktober 2020)

Micael Strindeborg, ledamot

Martin Luther, suppleant

Adam Gustafsson, suppleant (tom den 20 juli 2020)

Magnus Wallenius, revisor

Under året har Magnus Bergman och Adam Gustafsson frånträtt sina uppdrag i samband med försäljningen av sina respektive lägenheter.

Styrelsen har avhållit fyra protokollförda styrelsemöten och fyra medlemsbrev har skickats ut till samtliga medlemmar. Ett otal möten fysiskt och via telefon har genomförts med nya och befintliga leverantörer inom bygg, el, vvs, värme, trädgård, bank, jurist, mäklari, hissmontörer, vägverk, försäkring och inte minst Halmstad Kommun, Skattemyndigheten, Bolagsverket och Föreningen Bostadsrätterna.

Avtal och leverantörer

El och värme från HEM och Vattenfall
Service värme/ventilation från IVT/Värmekällan
Hissar från GL Hiss & Automatic
Återvinning, sopor från HEM
Service el från EL AB
Service lås från Lås & Larmspecialisten
Byggfrågor och vvs från Bornius & Edströms Kakel AB
Besiktningfrågor via BR Byggkonsult

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 30 augusti 2018 mottog Föreningen ett föreläggande från Kronofogdemyndigheten på uppdrag av PriceIt AB i vilket Föreningen uppmanades att betala en faktura på 320 663 kronor plus ränta 30 643 kronor. Föreningen bestred detta krav och målet överlämnades till Halmstads Tingsrätt. Den 14 februari 2019 avhölls en sk muntlig förberedelse i tingsrätten. Efter en rad turer där Bolaget med alla till buds stående medel prolongerat ärendet meddelade HT sin tredskodom den 12 september 2019 som i alla delar ogillade det Bolaget anfört. Bolagets obstruktioner fortsatte dock och ärendet hamnade i hovrätten som hade att ta ställning Bolagets krav om prövning i högre rätt. Den 20 maj 2020 meddelar Hovrätten för Västra Sverige att Bolagets krav om prövningsrätt avslås. Domen innebar att Bolaget dömdes att till Föreningen betala 187 241 kronor. Ärendet ligger nu hos Kronofogdemyndigheten för indrivning.

Den 6 december 2019 ansökte Föreningen om stämning av CMS Högåsen AB hos Göteborgs Tingsrätt med krav om ersättning för obetalda anslutningsavgifter för avlopp till sexton lägenheter. I maj 2020 meddelade GT sin tredskodom som i alla delar godkände Föreningens yrkanden men även detta ärende har prolongerats och obstruerats av Bolaget. Den 9 december 2020 avhölls i tingsrätten en första förhandling för att se om en förlikning var möjlig. Någon förlikning blev aldrig aktuell och huvudförhandling i målet äger rum den 10 maj 2021. Dessa pågående rättsprocesser har inneburit att Föreningens kostnader under verksamhetsåret ökat.

Under året genomfördes en ombyggnad av vår gemensamma lokal till lägenhet. Denna nya lägenhet 1009 på 21,5 kvm och andelstal 2,26% såldes den 9 oktober 2020 till vår nye medlem Erik Fälth.

Framtid

Den särskilda besiktningen den 7 augusti 2018 konstaterade flera allvarliga byggfel i fastigheten. Styrelsen har i enlighet med stämmobeslut anlitat entreprenörer för att avhjälpa sådana byggfel som inte kunnat anstå med risk för att fastigheten tar skada. Detta arbete påbörjades under redan i november 2018 har fortsatte hela 2019 och 2020. Trots alla insatser tillkommer problem och renoveringsarbetet kommer fortgå även 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 och är vid dess slut 21. Fem överlåtelser har genomförts under räkenskapsåret där överlåtelse- och pantsättningsavgift tagits ut enligt gällande stadgar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	684	634	719	743
Resultat efter finansiella poster	-1 746	-341	-345	-52
Soliditet (%)	78	80	80	80

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 924		248	-605	-341	42 226
Ökning av insatskapital		600				600
Reservering till fond			48	-48		0
Disposition av föregående års resultat:				-341	341	0
Årets resultat					-1 746	-1 746
Belopp vid årets utgång	42 924	600	296	-994	-1 746	41 080

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-993 641
årets förlust	-1 745 512
	-2 739 153

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	48 000
i ny räkning överföres	-2 787 153
	-2 739 153

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	683 656	634 015
Övriga rörelseintäkter		0	78 062
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		683 656	712 077
Rörelsekostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader	3	-1 746 051	-337 280
Övriga externa kostnader	4	-184 259	-213 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 725	-382 800
Summa rörelsekostnader		-2 315 035	-934 074
Rörelseresultat		-1 631 379	-221 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 133	-119 432
Summa finansiella poster		-114 133	-118 736
Resultat efter finansiella poster		-1 745 512	-340 733
Resultat före skatt		-1 745 512	-340 733
Årets resultat		-1 745 512	-340 733

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5, 6 52 044 260 52 428 985

Summa materiella anläggningstillgångar 52 044 260 52 428 985

Summa anläggningstillgångar 52 044 260 52 428 985

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank 857 384 450 544

Summa kassa och bank 857 384 450 544

Summa omsättningstillgångar 857 384 450 544

SUMMA TILLGÅNGAR 52 901 644 52 879 529

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 523 500	42 924 000
Fond för yttre underhåll		296 000	248 000
Summa bundet eget kapital		43 819 500	43 172 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-993 641	-604 908
Årets resultat		-1 745 512	-340 733
Summa fritt eget kapital		-2 739 153	-945 641
Summa eget kapital		41 080 347	42 226 359
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 536 509	10 086 509
Summa långfristiga skulder		11 536 509	10 086 509
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	100 000	300 000
Leverantörsskulder		20 112	255 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 676	10 800
Summa kortfristiga skulder		284 788	566 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 901 644	52 879 529

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	621 531	593 955
Årsavgifter Parkering	28 000	27 200
Övriga intäkter	29 375	9 060
Överlåtelseavgifter mm	4 750	3 800
	683 656	634 015

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Uppvärmning och elkostnad	-68 797	-71 304
Vatten, avlopp och rehallning	-47 141	-52 713
Fastighetsskötsel	-29 437	-35 112
Reparation och underhåll fastigheten	-1 541 320	-118 697
Övriga kostnader	-59 356	-59 454
	-1 746 051	-337 280

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	-26 000	-28 170
Revisionsarvode	-29 750	-19 750
Advokat och rättegångskostnader	-85 168	-113 285
Övriga kostnader	-43 341	-28 584
Besiktningkostnader	0	-17 875
Styrelsearvode	0	-6 330
	-184 259	-213 994

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 586 421	53 393 921
Inköp	0	192 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 586 421	53 586 421
Ingående avskrivningar	-1 157 436	-774 636
Årets avskrivningar	-384 725	-382 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 542 161	-1 157 436
Utgående redovisat värde	52 044 260	52 428 985
I det redovisade värdet ingår Mark med följande belopp	15 113 921	15 113 921

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 812 000	10 900 000
	11 812 000	10 900 000

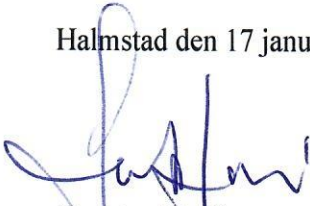
Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea, villkorsändringsdag 2021-09-16	0,87 %	3 975 000	4 025 000
Nordea, villkorsändringsdag 2021-10-04	0,88 %	6 061 509	6 061 509
Nordea, villkorsändringsdag 2021-03-01	0,80 %	1 500 000	0
		11 536 509	10 086 509

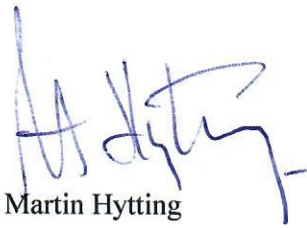
Not 8 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea amorteras inom 12 månader, villkorsändringsdag 2021-09-16	100 000	300 000
	100 000	300 000

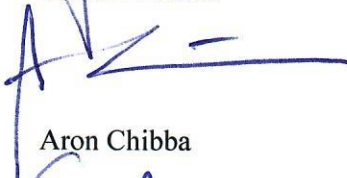
Halmstad den 17 januari 2021



Karsten Landin



Martin Hytting



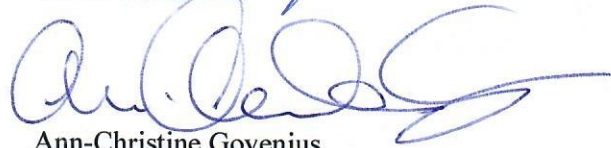
Aron Chibba



Siwert Gustafsson

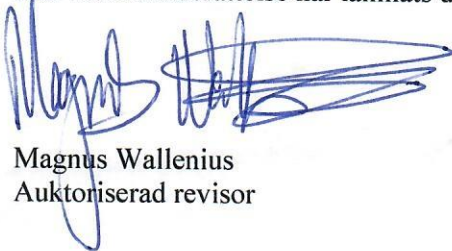


Micael Strindeborg



Ann-Christine Govenius

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 januari 2021



Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor