

räkenskapsåret: 2020/01/01 - 2020/12/31**1. Allmänt om verksamheten**

Föreningen äger fastigheten Svalan 13. Fastigheten är bebyggd med 3 stycken våningshus med totalt 48 lägenheter.

Föreningen hade 48 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året som har gått så har 10 stycken överlåtelse skett.

2. Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Det har utförts en OVK-besiktning i samtliga lägenheter.
- Det har skett en radonmätning i alla lägenheter.
- Vi har infört sophantering utav matavfall.
- Det har även tillkommit fyra stycken nya parkeringsplatser som tillhör föreningen.
- Huvudkranen till vattnet är utbytt och installerad i A-huset.

3. Planerat underhåll för 2021

- Reparationer och ommålning av samtliga balkonger.
- Det ska filmas i alla ventilationskanaler.

4. Styrelse, Revisorer och Valberedning

Styrelsen har sedan 2020 års årsmöte haft följande sammansättning:

- Ordförande; John Johansson
- Vice värd; Robert Mattson
- Sekreterare; Max Ringdahl
- Ordinarie ledamöter; Eva-Britt Almgren, Jonathan Pettersson
- Kassör; Nils-Erik Nilsson
- Revisionsfirma; Deloitte
- Suppleanter; Christer Nilsson, Anders Harrysson, Andreas Rosell.
- Valberedning; Per Karlsson och Therese Karlsson.
- Firmatecknare; John Johansson och Nils-Erik Nilsson
- Teckningsrätt för banken; John Johansson och Nils-Erik Nilsson

Allmänt om föreningen

Föreningen äger fastigheten Svalan 13 i Gamleby. Fastigheten är bebyggd med 3 stycken våningshus med totalt 48 lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har 48 medlemmar. Under 2020 har 10 stycken överlåtelser skett. För övrig information om händelser under 2020 hänvisas till bifogad verksamhetsberättelse.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Intäkter	1 504 401	1 465 226	1 930 769	1 404 835
Resultat efter finansiella poster	249 655	-231 134	275 290	345 618
Soliditet %*	97,0%	98,1%	97,8%	99,30%
Balansomslutning	4 462 158	4 157 965	4 408 153	4 085 309
Resultat exkl avskrivningar	326 138	-154 691	351 733	351 733

* Soliditet definieras som summa eget kapital i procent av balansomslutningen

Förändring i eget kapital

	Eget kapital**	Fond för yttre underhåll	Fond för inre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	3 689 338	73 459	0	346 553	4 109 350
Reservering till fond för yttre underhåll		0		0	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0		0	0
lanspråktagande av fond för inre underhåll			0		0
Årets resultat				249 695	249 695
Belopp vid årets utgång	3 689 338	73 459	0	596 248	4 359 045

** Då föreningen lagt om sin redovisning ingår i Rubriken Eget kapital medlemsinsatser samt resultat tom år 2016.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	346 553
Överföring yttre fond enl fg års disp	0
Uttag ur yttre fond motsvarande del av 2020 års kostnad	0
Årets resultat	249 695
	596 248

Förslag till disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	96 248
	596 248

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING (i kronor)

		2020-01-01	2019-01-01
	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	1		
Hyresintäkter		1 496 414	1 464 626
Medlemsavgifter		900	0
Övriga rörelseintäkter	2	7 087	600
Summa intäkter		1 504 401	1 465 226
Kostnader			
Elavgifter		-51 651	-70 122
Värme		-333 008	-352 486
Vatten och avlopp		-186 757	-225 263
Städning och renhållning		-62 561	-46 052
Vaktmästare Riksbyggen		-153 752	-111 147
Reparation/underhåll		-118 920	-374 479
Övriga fastighetskostnader		-79 712	-60 039
Uttag ur yttre fond		0	-214 953
Fastighetsskatt/avgift		-34 053	-34 053
Kontorsmaterial/Förbrukn inv		-2 045	-5 381
Försäkringar		-44 983	-40 708
Bankavgifter		-2 925	-2 923
Föreningsavgifter		-5 740	-5 630
Övriga externa kostnader		-24 687	-6 591
Summa kostnader		-1 100 794	-1 549 827
Personalkostnader			
Arvode mm	3	-67 170	-62 700
Arbetsgivaravgifter		-10 339	-7 386
Summa personalkostnader		-77 509	-70 086
Resultat före avskrivningar		326 098	-154 687
Avskrivningar byggnader		-76 443	-76 443
Resultat efter avskrivningar		249 655	-231 130
Ränteintäkter		40	0
Räntekostnader bank		0	-4
Årets resultat		249 695	-231 134

Bostadsrättsföreningen Hagahöjden
Org.nr 733600-0133

Balansräkning (i kronor) NOT 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark 4 3 432 977 3 509 420

Summa anläggningstillgångar **3 432 977** **3 509 420**

Omsättningstillgångar

Skattefordringar 56 945 26 598

Skattekonto 59 6 395

Förutbetalda kostnader 38 438 0

Kassa & Bank 933 739 615 552

Summa omsättningstillgångar **1 029 181** **648 545**

Summa Tillgångar **4 462 158** **4 157 965**

Eget kapital och Skulder **2019-12-31** **2018-12-31**

Eget kapital

Eget kapital 3 689 338 3 689 338

Inre fond 0 0

Yttre fond 138 413 138 413

Balanserat resultat 251 362 482 496

Årets resultat 249 695 -231 134

Summa eget kapital **4 328 808** **4 079 113**

Kortfristiga skulder

Beräknad fastighets skatt 68 106 34 053

Övriga kortfristiga skulder 0 0

Upplupna kostnader 65 244 44 799

Summa kortfristiga skulder **133 350** **78 852**

Summa Eget kapital och Skulder **4 462 158** **4 157 965**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpande avskrivningstider

Byggnader och mark

50 år (fr o m 2018)

Noter till Resultaträkningen

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Föreningen har 2020 erhållit ersättning för försäkringsskada om 4987 kr.

Not 3 Personalkostnader

Kostnaden utgör arvode (lön) till styrelse, kassör mfl för insatser under 2020 resp 2019.


Noter till balansräkningen

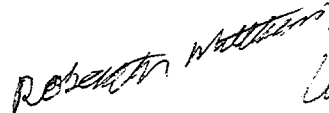
Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 021 566	4 021 566
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	4 021 566	4 021 566
Ingående avskrivningar	-512 146	-435 703
Årets avskrivningar	<u>-76 443</u>	<u>-76 443</u>
Utgående avskrivningar	-588 589	-512 146
Redovisat värde	3 432 977	3 509 420

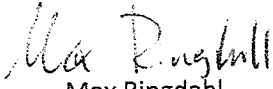
Underskrifter

Gamleby den 11/4 2021


John Johansson


Robert Mattson

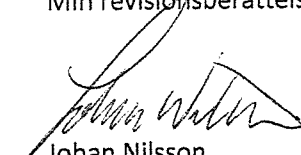

Nils-Erik Nilsson


Max Ringdahl


Eva-Britt Almgren


Jonathan Pettersson

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 12 april 2021


Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagahöjden
organisationsnummer 733600-0133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagahöjden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2018.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hagahöjden för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 12 april 2021


Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

Resultatrapport

200101
201231

190101
191231

RÖRELSENS INTÄKTER

Försäljning

3110	Månadsavgifter	1 496 414,00		1 464 626,00	
3112	PARKERING	200,00		0,00	
3120	Medlemsavgifter	900,00		-5 630,00	
3121	ÖVERLÅTELSEAVGIFT	1 000,00		0,00	
3122	PANTSÄTTNING	400,00		0,00	
3680	Öresutjämning	0,00		-0,37	
	Summa försäljning	1 498 914,00	99,64	1 458 995,63	99,96

Övriga rörelseintäkter

3811	Uthyrning av lokaler	500,00		400,00	
3900	Medlemsavgifter	0,00		200,00	
3994	Försäkringsersättningar	4 987,00		0,00	
	Summa övriga rörelseintäkter	5 487,00	0,36	600,00	0,04

SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER

1 504 401,00 100,00 **1 459 595,63** 100,00

RÖRELSENS KOSTNADER

BRUTTOVINST

1 504 401,00 100,00 **1 459 595,63** 100,00

Övriga kostnader

5020	El för belysning	-51 650,86		-70 121,86	
5030	Värme	-333 008,00		-352 485,62	
5040	Vatten och avlopp	-186 757,00		-225 262,89	
5041	AVFALL	-44 791,00		-39 820,98	
5042	ÅTERVINING	-17 770,00		-6 231,14	
5050	Lokaltillbehör	0,00		-895,00	
5061	GÅVOR	-1 000,00		-360,00	
5070	Reparation och underhåll av lokal	0,00		-49 809,60	
5071	REP OLIKA ELINSALATIONER	-83 527,00		-108 768,00	
5075	BRANDVARNARE	-4 742,50		-2 690,00	
5076	REP RÖRINSTALATIONER	-23 128,00		-77 945,00	
5080	Anv Yttre fond	0,00		-214 953,00	
5090	Övriga lokalkostnader	-48 514,05		-26 676,00	
5091	LÄGENHETSREP DIV HYRESTAGARE	-12 265,00		-137 955,50	
5191	FASTIGHETSSKATT	-34 053,00		-34 053,00	
5193	Fastighetskötsel och förvaltning	-153 752,00		-111 147,00	
5194	ÖVRIG FASTIGHETSSKÖTSEL	-24 651,00		-29 778,00	
5195	SNÖ OCH HALKBEKÄMPNING	-1 804,00		0,00	
5410	Förbrukningsinventarier	0,00		-5 381,00	
5780	ÅRSAVGIFT BOSTADSRÄTTERNA	-5 740,00		0,00	
6110	Kontorsmateriel	-2 045,00		0,00	
6112	REGISTRERING BOLAGSVERKET	-700,00		-950,00	
6230	Datakommunikation	-1 533,00		-1 485,00	
6231	TELEFONKOSTNAD MOBIL	-5 723,00		-4 422,00	
6250	Postbefordran	-231,00		0,00	
6310	Företagsförsäkringar	-44 983,00		-40 708,00	

Resultatrapport

	200101 201231		190101 191231	
6392 EJ UTBETALADE ERSÄTTNINGAR	0,00		20 400,00	
6393 REVISION	-15 500,00		-19 775,00	
6570 Bankkostnader	-2 925,00		-2 923,00	
Summa övriga kostnader	-1 100 793,41	-73,17	-1 544 196,59	-105,80
Arbetskraftskostnader				
5073 STYRELSEARVODE	-15 900,00		-13 200,00	
5074 LÖN ORDFÖ, KASSÖR V-VÄRD SEKRETERARE	-51 270,00		-49 500,00	
7510 Arbetsgivaravgifter 31,42%	-10 339,00		-7 386,00	
Summa arbetskraftskostnader	-77 509,00	-5,15	-70 086,00	-4,80
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 178 302,41	-78,32	-1 614 282,59	-110,60
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	326 098,59	21,68	-154 686,96	-10,60
Avskrivningar				
7820 AVSKR BYGGNAD 2 %	-76 443,00		-76 443,00	
Summa avskrivningar	-76 443,00	-5,08	-76 443,00	-5,24
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR	249 655,59	16,60	-231 129,96	-15,84
Finansiella intäkter och kostnader				
8300 Ränteintäkter från omsättningstillgångar (gruppkonto)	40,00		0,00	
8400 Räntekostnader	0,00		-4,00	
Summa finansiella intäkter och kostnader	40,00	0,00	-4,00	-0,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	249 695,59	16,60	-231 133,96	-15,84
8999 Årets resultat	249 695,59	-16,60	-231 133,96	15,84

Balansrapport

IB 200101

Förändring

UB 201231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

1110	Byggnader	4 021 566,00		0,00		4 021 566,00	
1118	Ackumulerade nedskrivningar på byggnader	-512 146,00		-76 443,00		-588 589,00	
	Summa anläggningstillgångar	3 509 420,00	84,95	-76 443,00	-7,02	3 432 977,00	77,93

Omsättningstillgångar

1630	Skattekonto	6 395,00		-6 336,00		59,00	
1790	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,00		38 438,00		38 438,00	
1910	Kassa	555,50		179,00		734,50	
1930	FÖRETAGSKONTO/BANKKONTO NTO	476 583,11		318 008,59		794 591,70	
1940	ÖVRIGA BANKKONTO	138 413,00		0,00		138 413,00	
	Summa omsättningstillgångar	621 946,61	15,05	350 289,59	7,02	972 236,20	22,07

	SUMMA TILLGÅNGAR	4 131 366,61	100,00	273 846,59	0,00	4 405 213,20	100,00
--	-------------------------	---------------------	--------	-------------------	------	---------------------	--------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

2010	Eget kapital	-3 689 337,97		0,00		-3 689 337,97	
2098	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	-482 495,60		231 133,96		-251 361,64	
2099	Årest resultat	231 133,96		-480 829,55		-249 695,59	
2290	YTTRE REPFOND	-138 413,00		0,00		-138 413,00	
	Summa eget kapital	-4 079 112,61	98,74	-249 695,59	-0,47	-4 328 808,20	98,27

Kortfristiga skulder

2510	Skatteskulder	26 598,00		30 347,00		56 945,00	
2513	Beräknad fastighetsskatt	-34 053,00		-34 053,00		-68 106,00	
2910	OMB UPPL NISSE	-38 500,00		-20 700,00		-59 200,00	
2941	Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	-6 299,00		255,00		-6 044,00	
	Summa kortfristiga skulder	-52 254,00	1,26	-24 151,00	0,47	-76 405,00	1,73

	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-4 131 366,61	100,00	-273 846,59	0,00	-4 405 213,20	100,00
--	---------------------------------------	----------------------	--------	--------------------	------	----------------------	--------