ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höder 2 i Skellefteå, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens femtioåttonde verksamhetsår.
Företaget har sitt säte i Skellefteå.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj. I stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Bergström	Ordförande
Benny Brännström	
Stina Berglund	
Peter Holmström	
Jarmo Mustonen	
Lars Johansson	
Martin Burman	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är Anders Bergström, Benny Brännström, Stina Berglund, Peter Holmström, Jarmo Mustonen, Lars Johansson.
Suppleanter väljs varje år.

Revisor
Revisor har varit Elisabeth Wahlberg Jonsson.

Trappstädning
Städningen av trapphusen har utförts av Rentav Städ & Miljövård AB.

Fastigheten
Följande större renoveringar och underhåll har utförts under året:

-Fastighetsspolning, 46 828 kronor.

-Inköp av grind, 53 188 kronor.

-Reparation av ventilation lokal, 13 110 kronor.

-Reparation och underhåll hissar, 24 783 kronor.

Övriga större händelser:

-Köp av Martin Burmans bostadsrätt (lokal), 1 200 000 kronor. Nytt 3-årigt hyresavtal har tecknats med Martin Burmans Naprapatklinik. Föreningen har finansierat köpet av bostadrätten med ett nytt lån på 1 200 000 kronor.

-3-årsavtal med Riksbyggen, 186 000 kronor/år, avseende ekonomisk och teknisk förvaltning fastighetsdrift, styrelseutveckling och utemiljö.

-Köp av konsultuppdrag från Avagården inför plan på ombyggnad, 158 976 kronor.

Ekonomi

Föreningens ställning och dess resultat per 2020-01-01 – 2020-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Avskrivning av fastigheten har skett med 59 087 kronor, 1% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning av innergård/garage tak sker med 61 959 kronor per år vilket motsvarar 5 % av anskaffningsvärdet.

Totalt uppgår fastighetslånen till 4 683 566 kronor. Vilket motsvarar 1 890 kronor per kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde är 22 615 000 kronor (22 615 000), varav markvärde 6 005 000 kronor (6 005 000).

Eget kapital	**Inbetalda insatser**	**Fondmedel**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Total**
Belopp vid årets ingång	160 000	2 938 513	1 062 112	66 995	4 227 620
Vinstdisposition enligt stämmoprotoll		60 000	6 995	-66 995	
Årets resultat				-65 597	-65 597
Belopp vid årets slut	**160 000**	**2 998 513**	**1 069 107**	**-65 597**	**4 162 023**

Förslag till resultatdisposition.

Styrelsen föreslår att året förlust på 65 597 kronor belastar Föreningens balanserade resultat.

Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER	2019	2020
Övriga rörelseintäkter		
Hyra - lägenheter	1 105 306	758 469
Hyra - lokaler	452 110	538 096
Hyra - garage/motorvärmare	96 000	108 000
Övriga ersättningar	19 836	10 452
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	**1 673 252**	**1 415 017**
KOSTNADER		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	30 187	30 363
El	126 421	134 310
Fjärrvärme	348 404	339 020
Markvärme	12 323	8 217
Städning	24 688	19 393
Vatten o avlopp	102 440	122 779
Renhållning	77 059	75 214
Rep. och underhåll	467 773	136 401
Fastighetsskatt	75 923	77 431
Försäkring	16 870	17 792
Förbrukningsmaterial mm.	2 049	0
Representation	6 047	0
Kabel-TV, avgift	34 066	34 386
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltning	50 480	89 289
Styrelsearvode	28 000	26 200
Konsultarvoden	0	158 976
Föreningsavgift	7 853	8 762
Avsättning reparationsfond	2 384	0
Bankkostnader	3 156	4 103
Larm o bevakning	4 414	5 655
Övriga kostnader	3 001	6 201
Summa driftskostnader	**1 424 538**	**1 295 492**
Personalkostnader		
Lagstadgad arbetsgivaravgift	7 966	6 997
Arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Övr kostnader	0	0
Summa personalkostnader	**8 166**	**7 197**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	**240 548**	**112 328**

Resultaträkning

	2019	2020
Avskrivningar		
Avskrivning inventarier	0	2 049
Avskrivning byggnad	59 087	59 087
Avskrivning markanläggning	61 959	61 959
Summa avskrivningar	**121 046**	**123 095**
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR	**119 502**	**-10 767**
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-52 507	-54 830
Summa finansiella intäkter o kostnader	**-52 507**	**-54 830**
Extraordinära intäkter och kostnader		
Försäljning lägenhet	0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**66 995**	**-65 597**
Skatt		
Årets skattekostnad	0	0
Summa skatt	**0**	**0**
REDOVISAT RESULTAT	**66 995**	**-65 597**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-01-01	2020-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader	1 759 240	1 759 240
Stambyte	2 200 000	2 200 000
Radiatorbyte	1 949 478	1 949 478
Lokal	0	1 200 000
Byggnader-värdeminskning	-657 157	-716 244
Innergård/garagetak	1 239 180	1 239 180
Innergård/garagetak-värdeminskning	-588 760	-650 719
Inventarier	0	53 188
Inventarier-värdemiskning	0	-2 049
Summa anläggningstillgångar	**5 901 981**	**7 032 074**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0	10 815
Fodran årsavgift	50 626	0
Skattekonto	102	0
Skattefodran	93 961	0
Interimsfordringar	33 784	49 344
Bostadsrätts lägenhet	70 217	70 217
Bank	2 052 766	1 795 545
Summa omsättningstillgångar	**2 301 456**	**1 925 921**
SUMMA TILLGÅNGAR	**8 203 437**	**8 957 995**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Grundavgift	160 000	160 000
Reservfond	0	0
Fond yttre underhåll	2 938 513	2 998 513
	3 098 513	3 158 513
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 062 112	1 069 107
Årets resultat	66 995	-65 597
	1 129 107	1 003 510
Summa eget kapital	**4 227 620**	**4 162 023**

Balansräkning

	2020-01-01	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Stadshypotek (ffd 20250130,ränta 1,14%)	551 824	545 844
Stadshypotek (ffd 20210930, ränta 1,33%)	817 900	790 300
Stadshypotek (ffd 20240901, ränta 1,15%)	393 000	369 000
Stadshypotek (ffd 20220301, ränta 1,24%)	924 125	905 625
Stadshypotek (ffd 20230301, ränta 1,64%)	893 897	884 797
Stadshypotek (ffd 20280630, ränta 1,20%)	0	1 188 000
Summa långfristiga skulder	**3 580 746**	**4 683 566**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	198 894	147 278
Skatteskuld	0	-92 453
Momsskuld	11 642	5 020
Övrig kortfristig skuld	592	592
Inre reparationsfond	36 508	36 508
Upplupna räntekostnader	3 254	3 111
Övriga interimskulder/Förskottshyror	144 181	12 350
Summa kortfristiga skulder	**395 071**	**112 406**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**8 203 437**	**8 957 995**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Nya stadgar har antagits och Styrelsen har upprättat en underhållsplan och tillsatt/utsett en arbetsgrupp för att gå vidare med arbetet i planen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i Styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från årets resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt följande avskrivningstider:

Byggnader, skrivs av med 1% enligt styrelsebeslut.
Innergård/garagetak, skrivs av med 5% från och med år 2010.
Grind, skrivs av på 10 år.

Antalet anställda

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 **Fond för inre underhåll**

Behållning 2020-01-01	36 508
Uttag under året	0
Återfört till förening	0
Årets avsättning	0
Behållning 2020-12-31	**36 508**

Skellefteå / 2021

Anders Bergström
Ordförande

Stina Berglund

Benny Brännström

Peter Holmström

Jarmo Mustonen

Lars Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/4 2021

Elisabeth Wahlberg Jonsson

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Höder 2, Skellefteå

Efter granskning av Bostadsrättsföreningen Höders räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 får jag avgiva följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som jag ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkningar beträffande de till mig lämnade revisionshandlingarna, föreningens bokföring och inventering av dess tillgångar.

Styrelsen föreslår att årets förlust 65 597 kronor belastar föreningens Balanserade resultat.

Jag tillstyrker

att	Resultaträkning och Balansräkning fastställs,
att	65 597 kronor belastar Balanserat resultat och
att	styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Skellefteå 2021-04-12

Elisabet Vahlberg Jonsson

Föreningens revisor