



# Årsredovisning 2020

*Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad*  
Org.nr 769613-8754





---

# Innehållsförteckning

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1 |
| Resultaträkning .....        | 6 |
| Balansräkning .....          | 7 |
| Noter .....                  | 9 |



## Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Halmstads kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-03. Omarbetade stadgar finns som punkt på ordinarie stämma under 2021. För beslut kring stadgar krävs två stämmor och en extra stämma planeras efter sommaren.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Jordbrukaren 2 med adress Westerbergs Gata 3,7,9,11,13 och Esaias Thoréns Gata 1 i Halmstad kommun. Fastigheten består av tre flerbostadshus med totalt 79 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter är sammanlagt 145 594 tkr. På fastigheten finns utfärdat två styck pantbrev på ett sammanlagt värde av 85 475 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för bostadsrättshavaren. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna var för sig.

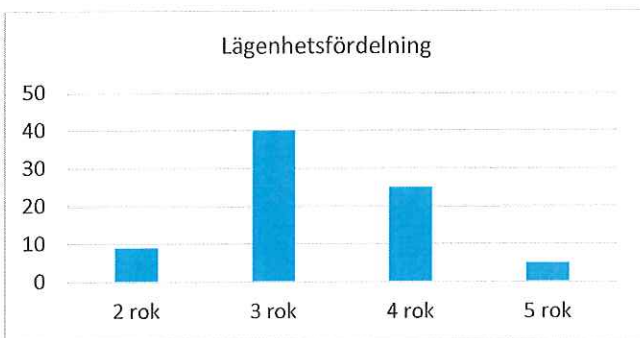
Fastigheten byggdes under perioden 2006 till 2008 och har värdeår 2008.

Byggnadernas totala bostadsarea (BOA) uppgår till 7 462 kvm och den totala lokalytan till 165 kvm.

I byggnadens finns även 82 parkeringsplatser (1 888 kvm) och ett gästrum som hyrs ut till föreningens medlemmar. Totala bruttoarea (BTA), byggrätt ovan mark, uppgår till 9 526 kvm.

Föreningen är registrerad för frivillig mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelningen framgår av bilden nedan:



Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Verksamhet  | Momspliktig | Yta i kvm | Löptid     |
|-------------|-------------|-----------|------------|
| Hälsostudio | Ja          | 98        | 2021-12-31 |
| Hälsostudio | Ja          | 50        | 2021-12-31 |
| Frisör      | Ja          | 17        | 2021-11-30 |





## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| Styrelsen        |                 | Vald t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|-----------------|-----------------------------|
| Anders Börjesson | Ordförande      | 2021                        |
| Stefan Yngstrand | Vice ordförande | 2021                        |
| Tage Svensson    | Sekreterare     | 2022                        |
| Anette Mellgren  | Kassör          | 2021                        |
| Göran Henrysson  | Ledamot         | 2021                        |
| Helene Malmström | Suppleant       | 2022                        |

| Revisor ordinarie  |                      | Vald t.o.m ordinarie stämma |
|--|----------------------|-----------------------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Påskrivande Bengt Karlsson | Auktoriserad revisor | 2021                        |

| Valberedning             |  | Vald t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|--|-----------------------------|
| Håkan Nilsson            |  | 2021                        |
| Christina Edlund Pehrson |  | 2021                        |

Arvoden till styrelsens ledamöter uppgår enligt stämmobeslut, till ett inkomstbasbelopp + sociala avgifter för tiden till nästa ordinarie stämma. Principförändring har gjorts under året där styrelsen beslutat att betala ut arvoden direkt efter stämman till den styrelse som suttit fram till stämman. Av denna anledning har det under 2020 enbart betalats ut för fem månader, dvs 1 januari fram till stämman i början av juni.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret haft ordinarie föreningsstämma 2020-06-02.

24 medlemmar var närvarande, varav 17 röstberättigade.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav ett var det konstituerande.

Förvaltningen av föreningens fastigheter har under året skötts av Riksbyggen, både tekniskt och administrativt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna verksamhetsåret har, som mycket annat i vårt samhälle, präglats av den pågående coronapandemin. Detta till trots har ändå många positiva saker skett i Brf Henrik. Styrelsen har haft månatliga möten (de senaste digitala) under året och där i mellan olika arbetsmöten kopplade till olika ansvar samt mindre projekt.

Det största och mest omfattade arbetet som gjorts i våra hus är *förbättringsarbetena* i b-huset. Här har vi haft problem med vatteninträning under en längre tid och stora insatser var nödvändiga för att få bukt med problemen. Arbetena som utförts har medfört stora kostnader.

För att motverka påväxt och att smuts fastnar på våra husfasader, så har en *grönfribehandling* gjorts på alla fasader. Behandlingen har en långtidsverkan, men positiva resultat har redan visats sig.

Under året har också våra ventilationsanläggningar besiktigas (ovk) och i samband med detta byttes också alla elementfilter. En ytterligare sak, som stundtals är ett problem, inte bara för oss i Brf Henrik utan för många boende på Nissastrand är fåglarna. Vi har länge försökt få ordning på det här och under de senaste åren anlitat ett saneringsföretag för hjälp och bekämpning.

När det gäller det planerade underhållet för våra olika byggnader, både in- och utvändigt, har vi under året, tillsammans med vår förvaltare på Riksbyggen, sett över och uppdaterat Brf Henriks *underhållsplan*. Planen beskriver våra framtida behov av underhåll; visar vad som behöver göras, när det ska göras samt hur mycket det beräknas kosta. Planen är vårt viktigaste verktyg för den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

Styrelsen har, efter moget övervägande och bra diskussioner, beslutat om en avgiftshöjning med 2% from januari 2021. Detta utifrån strategin att föreningen skall ha en långsiktig hållbar ekonomi. *A*



När det gäller vårt gemensamma garage har målningsarbeten skett under året. I de anslutande cykelrummen har fler och bättre cykelställ köpts in. I cykelrummen är det trångt, vi får hjälpas åt med bättre ordning här. Laddstolpar för elbilar i vårt garage har varit föremål för många diskussioner. Undersökningar av möjligheter till laddning har gjorts och beslut har fattats kring de här frågorna och installationer kommer att ske. Vår gästlägenhet i bottenvåningen på Esaias Thorens gata 1, som vi alla kan boka, har fått en rejäl och välbehövlig uppfräschning. Och när det gäller förbättringar, så har vi tillsammans med våra grannar i Brf Villa Real köpt in en robotgräsklippare. Samarbetet med våra grannar har också resulterat i en översyn av belysningen på gården. Styrelsen tänker också att samarbetet med Villa Real behöver utvidgas.

När det gäller våra hyresgäster så finns Salong Carin kvar i b-huset. I de två andra lokalerna, på Westerbergs gata, har vi nu Vista som hyresgäst i båda. Detta med anledning av att vår hyresgäst, i den mindre lokalen, var tvungen att flytta pga. konsekvenser kopplade till coronapandemin.

Brf Henrik har fått en ny, bättre och snyggare *hemsida*. Besök gärna hemsidan för aktuell information och för kontaktvägar gällande försäkringar och andra viktiga frågor. Avsnittet *boende information* har setts över, förtydligats och strukturerats om.

Uppdatering av föreningens stadgar utefter den uppdatering som skett av Lagen om ekonomiska föreningar dels 2016 och dels 2018 pågår och kommer upp som en proposition på årets föreningsstämma

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till minus 21 602 kronor vilket kan jämföras med föregående års minus 3 141 796 kronor. Resultatet mellan åren är svåra att jämföra då underhållskostnader, både årets och framtida, justeras via eget kapital och inte via resultaträkningen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om allt bokförts via resultaträkningen hade årens resultat uppgått till minus 723 kronor respektive minus 1 032 tkr enligt nedan:

|  | 2020            | 2019              |
|--|-----------------|-------------------|
| Årets resultat                                       | -21 602         | -3 141 796        |
| Omföring från yttre fond (motsvarar årets underhåll) | 297 977         | 2 559 364         |
| Omföring till yttre fond                             | -1 000 000      | -450 000          |
| <b>Årets justerade resultat</b>                      | <b>-723 625</b> | <b>-1 032 432</b> |

Styrelsen har inför bokslutet gjort en ny bedömning vad gäller nyttjandeperioden för fastigheten och avskrivningstiden på byggnaden justeras från 100 år till 120 år. Denna förändring gör att nyttjandeperioden för föreningens fastighet stämmer bättre överens med nyttjandeperioden för närliggande, likvärdiga fastigheter. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet utan enbart kostnaderna. Målet är att amortera samma belopp som avskrivs.

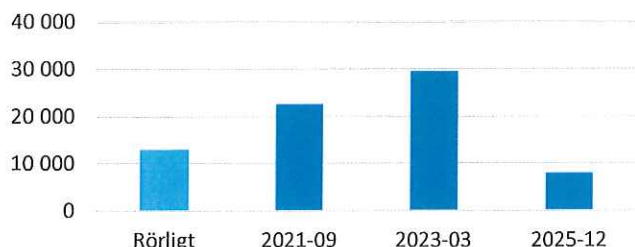
Frånluftsåtervinningsanläggningen som installerades under 2019 har under 2020 minskat föreningens kostnader för uppvärmning. En betydelsefull investering ur kostnadsbesparingssynpunkt men även ur miljösynpunkt.

Under året har två lån omsatts. I mars löpte lånet med koppling till en swap ut och därmed lämnade föreningen för alltid swappar bakom sig. Tiden som vi varit bundna till dyra swappar har kostat men nu är den tiden förbi. Lånet som omsattes i mars uppgick till 29 722 tkr, styrelsen beslöt att binda lånet på 3 år till en ränta på 0,9%. Lånet som omsattes i december uppgick efter extra amortering till 21 000 tkr, styrelsen beslöt att dela lånet i två delar. En del, 8 000 tkr, bands på 5 år till en ränta på 0,69% och en del, 13 000 tkr, placerades rörligt till en nu gällande ränta på 0,35%. Lånet på 22 630 tkr omsätts 2021-09 och löper med en ränta på stibor 3 månader + 0,7% med ett räntetak på 0,75%, premien för räntetaket är 0,38%, dvs maximalt en ränta på 1,13%.





Låneskuld i tkr per förfallodag



Löpande amorteringar har uppgått till 969 500 kronor under året. I samband med omsättning av lånet i december 2020 har en extra amortering genomfört med 1 887 900 kronor och beslut tagit att from 2021 göra löpande amorteringar på 1 500 000 kronor. Styrelsen intention är att amortera så mycket som likviditeten klarar för att ha bättre utrymme för framtida underhållsbehov. Amorteringarna bör minst uppgå till avskrivet belopp. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Fastighetsunderhåll

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Styrelsen har tillsammans med teknisk förvaltare på Riksbyggen uppdaterat fastighetens underhållsplan. Varje höst görs en översiktlig genomgång av 30 års planen och en mer detaljerad genomgång av det planerade underhållet för kommande år.

Sammantaget finns ett underhållsbehov med en uppskattad kostnad på 53 860 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 1 795 tkr (188 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr (105 kr/kvm) vilket inte fullt ut motsvarar underhållsplanen. Anledningen till att avsättningen inte motsvarar underhållsplanen är en pågående analys av ett större underhåll i planen som ska utföras 2038. Utredningen kommer att bli klar innan sommaren 2021. Med denna kommentar bedöms föreningens avsättning till underhållsfonden följa stadgarna. Fonden för yttre underhåll uppgår till 2 011 tkr per 2020-12-31.

Nedan specificeras de planerade underhåll som genomförts sedan fastigheten byggdes 2008.

| Genomförda år |  | Belopp tkr |
|---------------|--|------------|
| 2019          | Frånluftsåtervinningsanläggning                        | 2 559      |
| 2020          | Grön fribehandling fasader, OVK kontroll lägenheter mm | 271        |

För de närmaste fem åren finns planerat underhåll med ett uppskattat belopp på 3 800 tkr. Underhållet för 2021 har mer detaljerat fastställts och det blir ett lugnt år med en beräknad kostnad på 11 tkr för bland annat OVK kontroll hyreslokaler. För övriga fyra år, 2022-2025, är underhållsplanen mera översiktlig men planer finns på bland annat målning putsfasad, trapphus och balkonger, byte av exteriörbelysning.

### Medlemsinformation

Av föreningens 79 lägenheter har under året tre lägenheter överlåtits till nya medlemmar, baserat på avtalsdatum. Motsvarande siffra för föregående år var nio lägenheter:

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 st, föreningens medlemsantal per 31 december 2020 uppgick till 124 st baserat på tillträdesdatum.

En bostadsrätt har under året varit uthyrd i andra hand som avslutas per 2020-12-31

Under året har sex informationsblad skickats ut till medlemmarna, där styrelsen informerar om aktiviteter som skett eller är på gång i föreningen.

Nya hemsida har lanserats under året. Här hittar våra medlemmar allt av värde om föreningen. Många av medlemmarna har hittat till hemsidan och skapat sig en inloggning för att få tillgång till all information. Styrelsens förhoppning är att hemsidan ska bli den naturliga vägen att nå ut med information till medlemmarna. *B*



Trivselskommittén, som består av Petra Karlsson, Lina Lingtell och Charlotte Landén har bland annat som uppgift att arrangera aktiviteter på gården tillsammans med Brf Villa Real, för att ge föreningens medlemmar möjlighet att lära känna varandra bättre. Under 2020 har förutsättningar varit väldigt annorlunda med en pandemi som härjar och inga aktiviteter har kunnat genomföras. Istället har Trivselskommittén lagt tid på att fräscha upp vår fina gästlägenhet och även sett till att vi fått en fin julstämning i våra entréer.

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                               | 2020  | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---|-------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (årsavgifter och hyror) | 6 078 | 6 053  | 6 010  | 5 986  | 6 792  |
| Resultat efter finansiella poster       | -22   | -3 142 | -448   | -504   | -864   |
| Avsättning underhållsfond kr/kvm BTA    | 105   | 47     | 47     | 59     | 59     |
| Soliditet %                             | 71    | 70     | 70     | 70     | 70     |
| Lån kr/kvm BOA                          | 9 802 | 10 185 | 10 302 | 10 420 | 10 533 |
| Räntekostnad kr per kvm BOA             | 160   | 306    | 285    | 323    | 452    |
| Årsavgift kr /kvm BOA                   | 731   | 731    | 731    | 731    | 822    |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Kvm är beräknad utifrån total bostadsarea (BOA) på 7 462 kvm alternativt bruttoarea (BTA) på 9 526 kvm.

### Förändring i eget kapital

| Förändring eget kapital        | Medlemsinsatser    | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets början        | 183 725 000        | 1 309 321                | -1 210 826          | -3 141 796     |
| Omföring till yttre fond 2020  |                    | 1 000 000                | -1 000 000          |                |
| Omföring från yttre fond 2020  |                    | -297 977                 | 297 977             |                |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                          | -3 141 796          | 3 141 796      |
| Årets resultat                 |                    |                          |                     | -21 602        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>183 725 000</b> | <b>2 011 344</b>         | <b>-5 054 646</b>   | <b>-21 602</b> |

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -4 352 623        |
| Årets resultat                          | -21 602           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 000 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 297 977           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-5 076 248</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 5 076 248</b> |
|--|--------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 6 077 871         | 6 053 454         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 411 547           | 424 505           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>6 489 418</b>  | <b>6 477 959</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                   |                   |
| Driftskostnader   | Not 4 | -2 535 918        | -4 150 367        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -1 003 116        | -953 966          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -36 556           | -102 937          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 764 616        | -2 164 943        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-5 340 206</b> | <b>-7 372 213</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>1 149 211</b>  | <b>-894 254</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 23 479            | 35 220            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 194 293        | -2 282 762        |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-1 170 813</b> | <b>-2 247 542</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-21 602</b>    | <b>-3 141 796</b> |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-21 602</b>    | <b>-3 141 796</b> |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 252 113 872        | 253 878 488        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>252 113 872</b> | <b>253 878 488</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>252 113 872</b> | <b>253 878 488</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 157 775            | 162 254            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 221 877            | 69 803             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>379 652</b>     | <b>232 057</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 2 398 110          | 3 414 691          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 398 110</b>   | <b>3 414 691</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 777 762</b>   | <b>3 646 748</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>254 891 634</b> | <b>257 525 236</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 183 725 000        | 183 725 000        |                    |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 011 344          | 1 309 321          |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>185 736 344</b> | <b>185 034 321</b> |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -5 054 646         | -1 210 826         |                    |
| Årets resultat                               | -21 602            | -3 141 796         |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-5 076 248</b>  | <b>-4 352 623</b>  |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>180 660 096</b> | <b>180 681 698</b> |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14             | 36 012 500         | 75 121 900         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>36 012 500</b>  | <b>75 121 900</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14             | 37 130 000         | 878 000            |
| Leverantörsskulder                           | Not 15             | 71 271             | 0                  |
| Skatteskulder                                | Not 16             | 313 554            | 154 723            |
| Övriga skulder                               | Not 17             | 5 550              | 12 184             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18             | 698 663            | 676 730            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>38 219 038</b>  | <b>1 721 638</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                    | <b>254 891 634</b> | <b>257 525 236</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

En ny bedömning vad gäller nyttjandeperioden för fastigheten och avskrivningstiden på byggnaden har gjorts under räkenskapsåret. Avskrivningstiden justeras från 100 år till 120 år. Denna förändring gör att nyttjandeperioden för föreningens fastighet stämmer bättre överens med nyttjandeperioden för närliggande, likvärdiga fastigheter. *AS*

Mark är inte föremål för avskrivningar.





Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 5 451 108                | 5 451 108                |
| Hyror, lokaler                      | 231 158                  | 226 176                  |
| Hyror, garage                       | 463 280                  | 444 560                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -21 896                  | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage  | -39 860                  | -43 640                  |
| Rabatter                            | -5 919                   | -24 750                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>6 077 871</b>         | <b>6 053 454</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bredbandsanslutningar               | 368 772                  | 368 772                  |
| Övriga ersättningar                 | 40 619                   | 43 693                   |
| Fakturerade kostnader               | 1 161                    | 180                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 995                      | 11 860                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>411 547</b>           | <b>424 505</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Planerat underhåll                   | -297 977                 | -2 559 364               |
| Reparationer                         | -999 529                 | -349 423                 |
| Självrisk                            | 0                        | -9 100                   |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -158 831                 | -153 854                 |
| Försäkringspremier                   | -59 378                  | -55 046                  |
| Serviceavtal                         | -23 279                  | -23 481                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -4 245                   | -3 713                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -3 600                   | -7 181                   |
| Övriga fastighetskostnader           | -96 582                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -13 832                  | -6 954                   |
| Vatten                               | -116 258                 | -102 368                 |
| Fastighetsel                         | -209 434                 | -255 298                 |
| Uppvärmning                          | -344 607                 | -426 397                 |
| Sophantering och återvinning         | -208 367                 | -170 991                 |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -27 197                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 535 918</b>        | <b>-4 150 367</b>        |

AB  
FME SR



#### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -492 852                 | -505 295                 |
| Hyra inventarier & verktyg                 | 0                        | -4 692                   |
| Bredbandsanslutningar                      | -410 533                 | -375 034                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -24 438                  | -19 291                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -20 059                  | -11 262                  |
| Kreditupplysningar                         | -672                     | -672                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 941                   | -13 948                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 900                   | -6 770                   |
| Konsultarvoden                             | -32 396                  | -11 128                  |
| Bankkostnader                              | -1 343                   | -3 076                   |
| Övriga externa kostnader                   | -4 982                   | -2 798                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 003 116</b>        | <b>-953 966</b>          |

#### Not 6 Personalkostnader

|                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -27 834                  | -79 338                  |
| Övriga personalkostnader       | -250                     | 0                        |
| Sociala kostnader              | -8 472                   | -23 599                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-36 556</b>           | <b>-102 937</b>          |

#### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

|  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -1 764 616               | -2 164 943               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 764 616</b>        | <b>-2 164 943</b>        |

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 51                       | 26                       |
| Övriga ränteintäkter  | 23 428                   | 35 194                   |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>23 479</b>            | <b>35 220</b>            |



## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 194 293               | -2 282 713               |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -49                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 194 293</b>        | <b>-2 282 762</b>        |

## Not 10 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 205 850 000        | 205 850 000        |
| Mark  | 63 300 000         | 63 300 000         |
|   | <b>269 150 000</b> | <b>269 150 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>269 150 000</b> | <b>269 150 000</b> |

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -15 271 512        | -13 106 569        |
|           | <b>-15 271 512</b> | <b>-13 106 569</b> |

#### Årets avskrivningar

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 764 616        | -2 164 943        |
|                             | <b>-1 764 616</b> | <b>-2 164 943</b> |

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-17 036 128</b> | <b>-15 271 512</b> |
|--|--------------------|--------------------|

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**252 113 872**      **253 878 488**

### Varav

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 188 813 872 | 190 578 488 |
| Mark      | 63 300 000  | 63 300 000  |

### Taxeringsvärden

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 141 000 000 | 141 000 000 |
| Lokaler  | 4 594 000   | 4 594 000   |

### Totalt taxeringsvärde

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>145 594 000</b> | <b>145 594 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>104 278 000</i> | <i>104 278 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>41 316 000</i>  | <i>41 316 000</i>  |





#### Not 11 Övriga fordringar

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 157 775        | 159 554        |
| Leverantörsfordringar          | 0              | 2 700          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>157 775</b> | <b>162 254</b> |

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetald vattenavgift                                  | 19 642         | 0             |
| Förutbetald uppvärmning                                   | 7 513          | 7 380         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 194 721        | 62 423        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>221 877</b> | <b>69 803</b> |

#### Not 13 Kassa och bank

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 871 202        | 2 629 907        |
| Transaktionskonto           | 526 908          | 784 784          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 398 110</b> | <b>3 414 691</b> |

Bankmedel Nordea, Aros och Collector:

#### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 73 142 500        | 75 999 900        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -1 500 000        | -878 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -35 630 000       | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>36 012 500</b> | <b>75 121 900</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| NORDEA       | 0,95%     | 2020-03-15          | 29 762 000,00        | -29 722 500,00          | 39 500,00           | 0,00                 |
| NORDEA       | 0,90%     | 2023-03-15          | 0,00                 | 29 722 500,00           | 210 000,00          | 29 512 500,00        |
| NORDEA       | 0,95%     | 2020-12-29          | 23 167 900,00        | -21 000 000,00          | 2 167 900,00        | 0,00                 |
| NORDEA       | 0,69%     | 2025-12-17          | 0,00                 | 8 000 000,00            | 0                   | 8 000 000,00         |
| NORDEA       | 0,35%     | 2021-03-29          | 0,00                 | 13 000 000,00           | 0                   | 13 000 000,00        |
| NORDEA       | 0,98%     | 2021-09-17          | 23 070 000,00        | 0,00                    | 440 000,00          | 22 630 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>75 999 900,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>2 857 400,00</b> | <b>73 142 500,00</b> |



Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 500 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 15 Leverantörsskulder

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31 |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Leverantörsskulder              | 71 271        | 0          |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>71 271</b> | <b>0</b>   |

#### Not 16 Skatteskulder

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder              | 313 554        | 154 723        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>313 554</b> | <b>154 723</b> |

#### Not 17 Övriga skulder

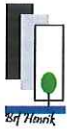
|                                    | 2020-12-31   | 2019-12-31    |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Lån under betalning                | 0            | 274 297       |
| Övriga skulder                     | 0            | -274 297      |
| Skuld för moms                     | 5 550        | 2 626         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0            | 58            |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0            | 9 500         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>5 550</b> | <b>12 184</b> |

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner  | 0              | 7 200          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 7 070          | 10 354         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 12 309         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 22 715         | 29 399         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 58 852         | 52 446         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 16 324         | 17 250         |
| Upplupna kostnader för administration                     | 37 269         | 33 845         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 14 938         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 354            | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 528 832        | 526 236        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>698 663</b> | <b>676 730</b> |

#### Not 19 Ställda säkerheter

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 85 475 000 | 85 475 000 |



## Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

### Styrelsens underskrifter

*Halmstad 2021-03-12*

Ort och datum



Anders Börjesson



Stefan Yngstrand



Göran Henrysson



Tage Svensson



Anette Mellgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Halmstad 2021-07-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad, org.nr 769613-8754

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad för år 2020.

Enligt vår 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.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


### 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 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt  skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Henrik, Halmstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 2021-03-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Karlsson  
Auktoriserad revisor