



Styrelsen för Hsb Brf Hembo I Bankeryd

Org.nr: 726000-3616

har upprättat årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hembo i Bankeryd
Org.nr 726000-3616

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hembo i Bankeryd

Org. nr. 726000-3616

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01–2021-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1978 på fastigheten Sjöåkra 1:32 i Bankeryd som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten består av småhus med adresserna: Sjöåkravägen 35-199.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	24 st	3	Rok	1 932,0	m ²
		33 st	4	rok	3 081,5	m ²
		26 st	5	rok	2 938,0	m ²
		83 st			7 951,5	m ²
P-platser	Hyresrätt	78 st				
		78 st				
Totalt		153 st			7 951,5	m ²



HSB – där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte tak på hus med betongpannor (2021)
- Byte av varmvattenberedare (2018-2021)
- Byte och målning av träpanel, plank och förrådsdörrar (2019)
- Ny plåt på resterande garagetak (2018)
- Ny asfaltsyta för utökning av p-platser (2018)
- Byte av träpanel på 10 förråd, en garagelänga och delar av träfasaden på 4 lägenheter (2017)
- Målning 6 st insynsplank (2017)
- Byte och målning av viss träpanel på fastigheterna (2015-2016)
- Ny plåt på 21 st av garagetaken (2016)
- Utbyte av sittbänkar vid lekplatser (2016)
- Ny utebelysning (2013)
- Omläggning av förrådstak (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av varmvattenberedare
- Byte fasadpanel
- Reparation av avstängningsventiler i mark för vatten

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2021-10-12
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av varmvattenberedare
- Byte och målning av träpanel
- Reparation av avloppsgrop
- Laddboxar för elbilar
- Byte elradiatorer
- Byte fiberkablar
- Byte garageportar och ytterdörrar
- Byte papptak

Ekonomi

Årsavgifterna för 2021 uppgick till 378 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 386 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hembo i Bankeryd
Org.nr 726000-3616

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Telia

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. På stämman deltog 6 (34) medlemmar varav 40 (28) poströstade.

Föreningen hade vid årets slut 122 (122) medlemmar varav 84 (84) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en röstberättigad medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Håkan Lindblom	Ordförande
Kjetil Norheim	Vice ordförande
Camilla Sjöberg	Sekreterare
Camilla Alfredsson	Ledamot
Rolf Karlsson	Ledamot
Joel Hedegaard	Ledamot
Tina Al-Kanaan	Ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Lindblom, Rolf Karlsson och Camilla Alfredsson .

Styrelsen har under året hållit 11 st styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Håkan Lindblom, Kjetil Norheim och Camilla Sjöberg, två i förening.

Vicevärd har varit Ingvar Alfredsson.

Revisor har varit Gunnar Magnusson med Bert Norlin som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har styrelsen utsett inom sig.

Valberedning har varit Bert Norlin, sammankallande, och Sven Andersson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 335	3 336	3 341	3 336	3 195
Res. efter finansiella poster, tkr	171	-1 420	1 115	826	1 185
✓ Soliditet, %	40%	38%	49%	45%	42%
Balansomslutning, tkr	21 688	22 246	20 220	19 598	19 069
Eget kapital, tkr	8 660	8 489	9 909	8 794	7 967
Taxeringsvärde, tkr	98 340	63 051	63 051	63 051	54 368
- varav byggnad, tkr	62 889	43 786	43 786	43 786	33 943
✓ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	378	378	378	378	364
✓ Bankskuld kr/m ²	1 561	1 600	1 191	1 229	1 286
Räntekostnader kr/m ²	13	17	15	13	23
✓ Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	13%	20%	16%	16%	19%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 783 200	3 383 254	3 742 054	-1 419 955
Resultat.disp-20			<u>-1 419 955</u>	1 419 955
			2 322 099	
Avsätt enl plan yttre underhåll -21		615 000	-615 000	
Ianspråk från yttre underhåll-21		-835 753	835 753	
Årets resultat				170 887
Belopp vid årets slut	2 783 200	3 162 501	2 542 852	170 887

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 542 852
Årets resultat	<u>170 887</u>
Till stämmans förfogande	2 713 739

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 713 739</u>
	2 713 739

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 162 501 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 335 101	3 336 192
Summa rörelsens intäkter		3 335 101	3 336 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 547 896	-1 252 618
Periodiskt underhåll		-835 753	-2 704 960
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 950	-40 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 777	-119 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-516 781	-512 589
Summa rörelsens kostnader		-3 064 157	-4 630 248
Rörelseresultat		270 944	-1 294 056
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 939	8 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 996	-134 232
Summa finansiella poster		-100 057	-125 899
Årets resultat		170 887	-1 419 955
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		170 887	-1 419 955
Reservering till fond för yttre underhåll		-615 000	-600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		835 753	2 704 960
Resultat efter fondförändring		391 640	685 005

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

Byggnader	Not 13	Not 6	16 124 324	16 534 305
Mark			1 939 285	1 939 285
Markanläggningar		Not 7	99 200	105 400
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
			<u>18 162 809</u>	<u>18 578 990</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 18 163 309 18 579 490

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 190	3 824
Avräkningskonto HSB Göta			991 620	3 234 619
Övriga fordringar		Not 10	3 564	7 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	155 240	152 662
			<u>1 151 614</u>	<u>3 398 603</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	2 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton			372 688	267 820
			<u>372 688</u>	<u>267 820</u>

Summa omsättningstillgångar 3 524 302 3 666 423

Summa tillgångar**21 687 611 22 245 913**

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 783 200

2 783 200

Fond för yttre underhåll

3 162 501

3 383 254

5 945 7016 166 454*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 542 852

3 742 054

Årets resultat

170 887-1 419 9552 713 7392 322 099

Summa eget kapital

8 659 4408 488 553**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 694 7397 653 780

7 694 739

7 653 780

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 713 704

5 067 973

Leverantörsskulder

258 751

720 318

Skatteskulder

51 041

0

Övriga skulder

Not 14

1 714

4 569

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

308 221310 7205 333 4326 103 580

Summa skulder

13 028 17113 757 360**Summa eget kapital och skulder****21 687 611****22 245 913**

Noter

2021-01-01
2021-12-31

2020-01-01
2020-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förväret för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Markanläggning	1,9
	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift är beräknat på 0,75% av underlaget för fastighetsavgift som är 93 568 846 kr.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 082 388 kr (17 082 388 kr).



Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 008 688	3 008 688
	Hyror	92 353	91 800
	Elintäkter	3 870	2 340
	Övriga intäkter	230 190	233 364
		3 335 101	3 336 192
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	116 036	58 099
	Reparationer	75 711	127 130
	El	41 939	33 220
	Vatten	1 032	1 429
	Sophämtning	127 792	120 751
	Kabel-TV, internet	223 296	196 083
	Fastighetsförsäkring	93 903	85 062
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	701 766	472 883
	Förvaltningsarvoden	125 346	125 346
	Övriga driftskostnader	41 075	32 615
		1 547 896	1 252 618
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 550	9 750
	Medlemsavgifter	30 400	30 400
		43 950	40 150
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 600	48 373
	Vicevärdsarvode	38 083	38 173
	Revisorsarvode	2 670	2 653
	Löner och andra ersättningar	2 679	2 850
	Sociala kostnader	15 941	16 932
		106 972	108 981
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	11 438	10 750
	Sociala kostnader	1 367	200
		12 805	10 950
	Totalt	119 777	119 931
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	510 581	506 389
	Markanläggningar	6 200	6 200
		516 781	512 589

**Noter****2021-12-31****2020-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2078
1978

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

26 652 736

21 275 715

Årets investeringar

100 600

5 800 000

Årets försäljning/ utrangering

0

-422 979

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

26 753 336

26 652 736

Ingående ackumulerade avskrivningar

-10 118 431

-10 035 021

Årets avskrivningar

-510 581

-506 389

Årets försäljning/utrangering

0

422 979

Utgående avskrivningar

-10 629 012

-10 118 431

Utgående bokfört värde**16 124 324****16 534 305**

Taxeringsvärde för Jönköping Sjöåkra 1:32

Byggnad - bostäder

62 889 000

43 786 000

62 889 000

43 786 000

Mark - bostäder

35 451 000

19 265 000

35 451 000

19 265 000

Taxeringsvärde totalt

98 340 000

+36% 63 051 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

124 000

124 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

124 000

124 000

Ingående ackumulerade avskrivningar

-18 600

-12 400

Årets avskrivningar

-6 200

-6 200

Utgående avskrivningar

-24 800

-18 600

Bokfört värde**99 200****105 400****Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde

31 630

31 630

Årets utrangeringar

-10 481

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 149

31 630

Ingående avskrivningar

-31 630

-31 630

Årets utrangeringar

10 481

0

Utgående avskrivningar

-21 149

-31 630

Bokfört värde**0****0****Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500**500****Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordran

0

3 924

Skattekonto

2 564

2 574

Övriga fordringar

1 000

1 000

3 564**7 498**



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Hembo I Bankeryd, 726000-3616

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 240	152 662
	155 240	152 662

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-12-04	2022-12-04	12 mån	0,65%	2 000 000
					2 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	43901591	0,96%	2022-12-28	2 961 600	2 961 600
SE-Banken Bolån	44379597	0,81%	2023-05-28	3 184 500	66 000
SE-Banken Bolån	45191036	0,53%	2023-03-28	3 366 155	163 040
SE-Banken Bolån	45191052	0,57%	2022-12-28	1 507 680	1 507 680
SE-Banken Bolån	45526909	0,65%	2024-04-28	1 388 508	15 384
				12 408 443	4 713 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 694 739**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 535 543

Kortfristig del av långfristig skuld **4 713 704 5 067 973**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 374 124 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttaga pantbrev i fastighet 20 370 000 20 370 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 279	3 379
Arbetsgivaravgifter	435	1 190
	1 714	4 569

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 829	2 900
Övriga upplupna kostnader	40 247	25 384
Förutbetalda hyror och avgifter	266 145	282 436
	308 221	310 720



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Hembo I Bankeryd, 726000-3616

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Bankeryd / 2022


Håkan Lindblom



Camilla Sjöberg


Camilla Alfredsson


Kjetil Norheim


Joel Hedegaard


Rolf Karlsson


Tina Al-Kanaan

Vår revisionsberättelse har 2022 - - upprättats beträffande denna årsredovisning



Gunnar Magnusson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor