

Årsredovisning för

HSB Brf Hjorten i Upplands-Väsby

714800-2293

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Upplands-Väsby, 714800-2293, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:13, 28:17, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:29 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967-68. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 833 m².

Taxeringsvärdet är 147 101 tkr, varav byggnadsvärdet är 102 103 tkr och markvärdet 44 998 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	136	12256
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:13	34	3064
- Vilunda 28:20	34	3064
- Vilunda 28:21	34	3064
- Vilunda 28:29	34	3064
Lokaler (ink förråd)	4	165
Garage	90	0
Bilplatser	111	0
	<hr/> 341	<hr/> 12 421

Alla lokaler nyttjas av föreningen.

Fastighetsadresser

Hammarbyvägen 68-70
Holmvägen 1-2

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Mehmet Arslan.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland avseende energiavtal.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Hans Sedin

Mehmet Arslan

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Susanne Aaro

Martin Nordström

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Sedin och Bo Johansson samt bland suppleanterna Susanne Aaro.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Johansson, Daniel Nämnd, Bo Johansson och Hans Sedin, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Olof Andersson med Mattias Wallenius som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Bertil Jonsson, Maud Kjellberg, Marko Espinoza och Niclas Dimander med Bertil Jonsson som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	9 742	9 468	9 410	9 088	8 756
Årets resultat, tkr	850	98	767	302	491
Fond för yttre underhåll, tkr	2 708	2 878	2 772	2 952	2 696
Belåning, kr/kvm totalyta	2 192	2 328	2 391	2 523	2 628
Räntekänslighet*	3,1	3	3,5	3,8	4,0
Soliditet, %	25	23	22	20	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	710	696	683	663	663
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	174	136	156	175	154

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 303 200	2 877 668	5 007 133	97 558
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-169 595	267 153	-97 558
Årets resultat				849 890
	1 303 200	2 708 073	5 274 286	849 890

Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett överskott om ca 849 tkr
Fastighetslånen har under verksamhetsåret amorterats med 1 263 976 kr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. På stämman deltog 22 medlemmar varav 18 st röstberättigade.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 8 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 22 maj 2019. Vid besiktningen deltog styrelsen och förvaltaren Mehmet Arslan. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Inga större anmärkningar gjordes.

Överlåtelse

Av föreningens 136 bostadslägenheter har 11 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2003	Stambyte
2013	Fönsterbyte
2017	Omläggning av yttertak
2018	Energideklaration och PCB-sanering vid entré
2019	Radonmätning
2019	All belysning i entré och våningsplan har ersatts av rörelsestyrd LED-belysning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats efter den årliga besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en förändrad årsavgift under 2020 med 2% höjning.

Styrelsen beslutade även en förändrad hyra under 2020 med 2% för både parkeringar och garage i enlighet med hyresavtalen.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2020	Postlådor i entreér
2020	Garagerenovering under 2020-2021

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	5 274 286
Årets resultat	849 890
	<hr/> 6 124 176
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 124 176
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	370 579
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-256 000
	<hr/> 6 238 755
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 708 073
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-114 579
	<hr/> 2 593 494

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 741 862	9 467 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 906 258	-6 855 581
Planerat underhåll	4	-370 579	-471 061
Fastighetsskatt		-238 282	-217 822
Avskrivningar	5	-945 609	-1 116 174
		<u>-8 460 728</u>	<u>-8 660 638</u>
Rörelseresultat		1 281 134	807 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 337	1 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-433 581	-710 828
		<u>-431 244</u>	<u>-709 666</u>
Årets resultat		849 890	97 558

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	35 590 089	36 535 698
Mark		1 034 608	1 034 608
		<u>36 624 697</u>	<u>37 570 306</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 624 697</u>	<u>37 570 306</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 571	14 701
Avräkningskonto HSB		2 199 232	1 633 713
Övriga fordringar	9	3 275	11 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	539 335	163 367
		<u>2 754 413</u>	<u>1 823 305</u>
Kassa och bank	11	578 619	567 161
Summa omsättningstillgångar		<u>3 333 032</u>	<u>2 390 466</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 957 729</u>	<u>39 960 772</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll		2 708 073	2 877 668
		<u>4 011 273</u>	<u>4 180 868</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 274 286	5 007 133
Årets resultat		849 890	97 558
		<u>6 124 176</u>	<u>5 104 691</u>
Summa eget kapital		<u>10 135 449</u>	<u>9 285 559</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	25 960 236	27 265 462
		<u>25 960 236</u>	<u>27 265 462</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 263 976	1 263 976
Leverantörsskulder		1 134 557	576 760
Skatteskulder		21 670	19 738
Övriga kortfristiga skulder	14	612 057	562 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	829 784	986 643
		<u>3 862 044</u>	<u>3 409 751</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 957 729</u>	<u>39 960 772</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
STOMME	Komponentavskrivning	0,83	2088
STAMMAR	Komponentavskrivning	2,00	2068
EL	Komponentavskrivning	2,50	2048
FASAD	Komponentavskrivning	2,00	2068
FÖNSTER	Komponentavskrivning	2,00	2068
VENTILATION	Komponentavskrivning	4,00	2043
HISS	Komponentavskrivning	4,00	2043
INRE UNDERHÅLL	Komponentavskrivning	0,83	2088
STYR & ÖVERVAK	Komponentavskrivning	6,66	2028
REST	Komponentavskrivning	2,00	2068
YTTERTAK Ombyggt 2017	Linjär	2,50	2057

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 5 671 tkr till omförhandling under 2020 enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	68 250	67 200
Mötesarvode	37 600	36 800
Arvode föreningsvald revisor	4 800	4 500
Utbildning och konferenser	3 750	3 750
Sociala kostnader	27 440	27 735
	141 840	139 985

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	8 705 996	8 535 232
Hysesintäkter garage och p-platser	527 151	515 133
Försäkringsersättning	-	26 133
Intäkter el	525 660	468 504
Övriga intäkter	42 851	-17 344
	9 801 658	9 527 658
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-59 796	-59 796
	9 741 862	9 467 862

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 174 103	1 110 676
Löpande underhåll	354 091	546 977
El	982 185	1 051 909
Uppvärmning	1 505 645	1 471 711
Vatten	438 575	456 383
Sophämtning	457 675	341 925
Fastighetsförsäkring	123 809	114 638
Städning	229 314	224 355
Förvaltningskostnader	654 199	622 672
Extern revision	12 225	26 800
Personalkostnader	141 840	139 985
Kabel-TV	98 326	96 224
Bredband	8 624	8 624
Vinterskötsel	111 981	85 827
Bevakningskostnader	221 842	175 890
Serviceavtal HSB Värmland	230 802	216 489
Övrig drift	161 022	164 496
	6 906 258	6 855 581

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	117 138	16 466
Utfört underhåll installationer	173 090	454 595
Utfört underhåll huskropp utvändigt	80 351	-
	370 579	471 061

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	945 609	1 116 174
	945 609	1 116 174

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	8	9
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 484	745
Övriga ränteintäkter	845	408
	2 337	1 162

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	432 716	709 780
Övriga räntekostnader	865	1 048
	433 581	710 828

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	56 616 397	56 616 398
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	56 616 397	56 616 398
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 080 699	-18 964 526
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-945 609	-1 116 174
	-21 026 308	-20 080 700
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	35 590 089	36 535 698
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	100 000 000	82 000 000
Byggnader - lokaler	2 103 000	1 306 000
	102 103 000	83 306 000
Mark - bostäder	42 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	2 998 000	2 293 000
	44 998 000	35 293 000
Summa taxeringsvärde	147 101 000	118 599 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	83	8 332
Övriga kortfristiga fordringar	3 192	3 192
	3 275	11 524

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	104 502	24 577
Fastighetsförsäkring	141 552	123 809
Övrigt	293 281	14 981
	539 335	163 367

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	576 263	564 813
SBAB	2 356	2 348
	578 619	567 161

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	49445	1,27	2021-09-30	4 482 572	4 556 460
Stadshypotek	144990	1,36	2022-12-01	2 196 540	2 347 628
Stadshypotek	956418	1,21	2020-06-30	5 671 000	6 471 000
Swedbank	2658791849	0,85	2024-09-25	4 364 100	4 438 100
Swedbank	2950689477	1,57	2024-08-23	10 510 000	10 716 250
				27 224 212	28 529 438

Nästa års beräknade amortering	-1 263 976	-1 263 976
--------------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 960 236	27 265 462
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	20 945 582	22 209 558
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	38 730 900	42 735 100
Varav obelånade	-4 004 200	-1 500 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	34 726 700	41 235 100

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 263 976	1 263 976
	1 263 976	1 263 976

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	608 180	553 010
Övriga kortfristiga skulder	3 877	9 624
	612 057	562 634

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	748 505	723 281
Upplupna räntekostnader	5 807	5 219
Upplupen vatten	31 807	-
Upplupen värme	-	205 529
Upplupen sophämtning	30 166	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 499	52 614
	829 784	986 643

Upplands-Väsby 2020-.....-.....

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Hans Sedin

Mehmet Arslan

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-.....-.....

Olof Andersson
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor