

Årsredovisning för

# **HSB Brf Hjorten**

714800-2293

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Hjorten, 714800-2293, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 m<sup>2</sup>.

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
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- 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 Åke Johansson och Daniel Nämnd samt bland suppleanterna Martin Nordström.

### 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 Alexander Nevdahl 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	9 880	9 742	9 468	9 410	9 088
Årets resultat, tkr	936	850	98	767	302
Fond för yttre underhåll, tkr	2 593	2 708	2 878	2 772	2 952
Belåning, kr/kvm totalyta	2 090	2 192	2 328	2 391	2 523
Räntekänslighet*	2,9	3	3,3	3,5	3,8
Soliditet, %	27	25	23	22	20
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	725	710	696	683	663
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	179	174	136	156	175

\*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	2 708 073	5 274 286	849 890
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-114 579	964 469	-849 890
Årets resultat				935 934
	<b>1 303 200</b>	<b>2 593 494</b>	<b>6 238 755</b>	<b>935 934</b>

### Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett överskott om 936 tkr  
Fastighetslånen har under verksamhetsåret amorterats med 1 263 976 kr.

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt (moms) på grund av individuell mätning av el (IMD).

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Medlemmarna kallades till ordinarie föreningsstämma men ombads på grund av corona pandemin att inte närvara fysiskt utan att närvara med sin poströst.  
Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-05-27. På stämman deltog 6 styrelse- medlemmar och 39 poströster varav 45 st röstberättigade.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 20 april 2020. 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 13 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 11 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Ombyggnad och underhåll

Följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

2003	Stambyte
2013	Fönsterbyte
2017	Omläggning av yttertak
2018	Energideklaration och PCB-sanering vid entré
2019	Radonmätning
2020	Omläggning tak över entréer inklusive målning

\* Stampsplining har utförts

## Ombyggnad och underhåll

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

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på +67.422 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 5% från och med 2021-01-01. Avgifterna för parkeringsplatser och garage höjdes med 2% från och med 2021-01-01 i enlighet med hyresavtalen.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2021	Byte av samtliga hissar
2021	Totalrenovering av samtliga garage

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 238 755
Årets resultat	935 934
	<hr/> 7 174 689
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 174 689
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	343 644
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-256 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 7 262 333
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 593 494
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-87 644
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 505 850

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 880 421	9 741 862
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 067 142	-6 906 258
Planerat underhåll	4	-343 644	-370 579
Fastighetsskatt		-245 354	-238 282
Avskrivningar	5	-945 609	-945 609
		<u>-8 601 749</u>	<u>-8 460 728</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 278 672</b>	<b>1 281 134</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 225	2 337
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-344 963	-433 581
		<u>-342 738</u>	<u>-431 244</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>935 934</b>	<b>849 890</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	34 644 480	35 590 089
Mark		1 034 608	1 034 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 688 252	-
		<u>37 367 340</u>	<u>36 624 697</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 367 340</u>	<u>36 624 697</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 684	12 571
Avräkningskonto HSB		2 387 054	2 199 232
Övriga fordringar	10	2 075	3 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	183 658	539 335
		<u>2 578 471</u>	<u>2 754 413</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	578 626	578 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 157 097</u>	<u>3 333 032</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 524 437</u>	<u>39 957 729</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll		2 593 494	2 708 073
		3 896 694	4 011 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		6 238 755	5 274 286
Årets resultat		935 934	849 890
		7 174 689	6 124 176
<b>Summa eget kapital</b>		11 071 383	10 135 449
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	20 287 576	25 960 236
		20 287 576	25 960 236
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	5 672 660	1 263 976
Leverantörsskulder		1 511 795	1 134 557
Skatteskulder		30 720	21 670
Övriga kortfristiga skulder	15	618 879	612 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 331 424	829 784
		9 165 478	3 862 044
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 524 437</b>	<b>39 957 729</b>

## 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristiga.

### 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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	71 000	68 250
Mötesarvode	44 800	37 600
Arvode föreningsvald revisor	4 800	4 800
Övriga arvoden och ersättningar	19 750	
Utbildning och konferenser		3 750
Sociala kostnader	33 143	27 440
	<b>173 493</b>	<b>141 840</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 880 196	8 705 996
Hysesintäkter garage och p-platser	533 582	527 151
Försäkringsersättning	17 039	-
Intäkter el	386 299	525 660
Övriga intäkter	123 101	42 851
	<b>9 940 217</b>	<b>9 801 658</b>
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-59 796	-59 796
	<b>9 880 421</b>	<b>9 741 862</b>

### Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 118 798	1 174 103
Löpande underhåll	652 328	354 091
El	989 640	982 185
Uppvärmning	1 409 881	1 505 645
Vatten	427 491	438 575
Sophämtning	482 742	457 675
Fastighetsförsäkring	141 552	123 809
Städning	177 756	229 314
Förvaltningskostnader	781 418	654 199
Extern revision	12 750	12 225
Personalkostnader	173 493	141 840
Kabel-TV	74 889	98 326
Bredband	8 624	8 624
Vinterskötsel	23 555	111 981
Bevakningskostnader	204 301	221 842
Övrig drift	387 924	391 824
	<b>7 067 142</b>	<b>6 906 258</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	117 138
Utfört underhåll installationer	343 644	173 090
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	80 351
	<b>343 644</b>	<b>370 579</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	945 609	945 609
	<b>945 609</b>	<b>945 609</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	-	8
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 915	1 484
Övriga ränteintäkter	310	845
	<b>2 225</b>	<b>2 337</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	343 990	432 716
Övriga räntekostnader	973	865
	<b>344 963</b>	<b>433 581</b>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	56 616 397	56 616 397
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>56 616 397</b>	<b>56 616 397</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 026 308	-20 080 699
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-945 609	-945 609
	<b>-21 971 917</b>	<b>-21 026 308</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>34 644 480</b>	<b>35 590 089</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	100 000 000	100 000 000
Byggnader - lokaler	2 103 000	2 103 000
	<b>102 103 000</b>	<b>102 103 000</b>
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	2 998 000	2 998 000
	<b>44 998 000</b>	<b>44 998 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>147 101 000</b>	<b>147 101 000</b>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Garage och hissar	1 688 252	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 688 252</b>	<b>-</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 075	83
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 192
	<b>2 075</b>	<b>3 275</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	12 422	104 502
Fastighetsförsäkring	155 707	141 552
Övrigt	15 529	293 281
	<b>183 658</b>	<b>539 335</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	576 263	576 263
SBAB	2 363	2 356
	<b>578 626</b>	<b>578 619</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	49445	1,27	2021-09-30	4 408 684	4 482 572
Stadshypotek	144990	1,36	2022-12-01	2 045 452	2 196 540
Stadshypotek	289014	0,91	2024-06-30	4 871 000	5 671 000
Swedbank	2658791849	0,85	2024-09-25	4 290 100	4 364 100
Swedbank	2950689477	1,57	2024-08-23	10 345 000	10 510 000
				<b>25 960 236</b>	<b>27 224 212</b>

Nästa års beräknade amortering varav omsättning lån 4 409 tkr och amortering 1 264 tkr	-5 672 660	-1 263 976
---	------------	------------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>20 287 576</b>	<b>25 960 236</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 640 000	20 945 582
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	38 730 900	38 730 900
Varav obelånade	-4 004 200	-4 004 200
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<b>34 726 700</b>	<b>34 726 700</b>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) varav omsättning lån 4 409 tkr och amortering 1 264 tkr	<b>5 672 660</b>	<b>1 263 976</b>
	<b>5 672 660</b>	<b>1 263 976</b>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	615 002	608 180
Övriga kortfristiga skulder	3 877	3 877
	<u>618 879</u>	<u>612 057</u>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	811 501	748 505
Upplupna räntekostnader	5 989	5 807
Upplupen vatten	37 251	31 807
Upplupen värme	179 269	-
Upplupen sophämtning	31 415	30 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 999	13 499
	<u>1 331 424</u>	<u>829 784</u>

Upplands-Väsby 2021-.....-.....

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Hans Sedin

Mehmet Arslan

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....-.....

Olof Andersson  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor