

Årsredovisning för

HSB Brf Granen i Märsta

714800-2186

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Granen i Märsta, 714800-2186, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Valsta 4:3, 4:4, 4:5 och 4:6 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1970. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 36 592 m². Taxeringsvärdet är 156 580 tkr, varav byggnadsvärdet är 113 336 tkr och markvärdet 43 244 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från 2008 ingår gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter. Avslutas 2020-12-31.

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

Staddeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 13 juni 2020. Medverkande vid besiktningen var delar av styrelse.

På fastigheterna finns 10 bostadshus med tillsammans 30 trapphus med adresserna Hugingatan 3-35 och 26-50.

- I föreningen finns bastu.
- Även en föreningslokal finns som boende kan hyra.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- I HSB Brf Granen ingår kostnaden för bredbandsanslutning och abonnemangsavgiften för fast telefoni via Telenor i månadsavgiften.
- Alla lägenheter är anslutna till Comhem för TV.
- Byteslokal (med möjlighet att lämna in prylar för att byta till sig andra) finns också.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	206	15 106
Lokaler (ink förråd)	58	
Garage	30	
Bilplatser med el-stolpe	88	
Bilplatser utan el-stolpe	71	
Avgiftsbelagda besöksplatser	10	
2 stycken hyreslägenheter 158 kvm		15 106

Förvaltning

HSB Norra Storstockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Granen. Lena Sporre är områdesförvaltare. Under året sades städavtalet upp och ny entreprenör från 2021-01-01

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Yvonne Öhrling

Madeleine Bellander-Kyller

Bo Klang

Irene Westin

Peter Tarrodi

Maud Beckasin

Ole Larsen

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Johan Durgé

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Madeleine Bellander-Kyller, Irene Westin och Peter Tarrodi samt för suppleanten Johan Durgé

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Öhrling, Madeleine Bellander-Kyller, Bo Klang och Maud Beckasin, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2020

På grund av pandemi blev alla medlemsaktiviteter inställda. Föreningen 50-års jubileum blev istället att varje medlemshushåll fick kvittera ett presentkort på ICA.

Föreningen har inte haft någon fritidskommitté sedan 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Patrik Lindholm, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Margareta Klang, Tobias Alfredsson med Margareta Klang som sammankallande.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Yvonne Öhrling	Ordinarie
Peter Tarodi	Ordinarie
Maud Beckasin	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 878	13 992	13 828	13 326	12 597
Årets resultat, tkr	3 281	-1 207	2 154	915	-4 429
Fond för yttre underhåll, tkr	903	1 408	637	752	5 559
Belåning, kr/kvm totalyta	1 189	1 313	1 437	1 356	1 473
Räntekänslighet*	1	2	-	-	-
Soliditet, %	42	31	32	29	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	848	848	848	808	770
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	294	306	-	-	-

*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 803 400	4 214 075	1 407 973	2 907 691	-1 207 454
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-505 249	-702 205	1 207 454
Förändring under året	22 100	1 602 900			
Årets resultat					3 280 933
	3 825 500	5 816 975	902 724	2 205 486	3 280 933

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. På stämman var 17 medlemmar representerade.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 1,5 basbelopp och revisorerna med 5 000 kronor samt 5 000 kr till valberedningen. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är 500 kr första timmen, 176 kr per timme därefter. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. * *Sammanträdesarvode enligt Sigtuna kommuns regler.*

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 15 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte.

Ombyggnad och underhåll

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Årets underhåll 2020

- Relining avloppsrör Huggingatan 3-35.
- Stamspolning.
- Rensat dagvattenbrunnar samt installerat fallskydd.
- Brandskyddsbesiktning.
- Installation av bergvärme.
- Fogning av trapphus.
- Renovering av lekplatser.
- Underhåll av betongyta på trappa mot nedre parkering

Överlåtelser

Av föreningens 206 lägenheter har under året 21 st överlåtit.

Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2018 till i genomsnitt 848 kr/kvm och år. Ingen planerad höjning under 2021. En hyreslägenhet har föreningen sålt under året.

Planerade underhåll och investeringar

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Planerat underhåll och investeringar 2021 och kommande år

- Undersökning av installation av solceller.
- Målning av källargångar.
- Installation av Moloker.
- Staket till nedre parkering.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 205 486
Årets resultat	3 280 933
	<hr/> 5 486 419
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 486 419
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	341 943
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 587 860
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 3 240 502
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	902 724
Årets förändring enligt ovanstående disposition	2 245 917
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 148 641

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 878 018	13 991 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 184 209	-13 735 203
Övriga externa kostnader		-90 942	-42 051
Personalkostnader	4	-266 732	-271 230
Avskrivningar	5	-820 551	-820 551
Summa rörelsekostnader		-10 362 434	-14 869 035
Rörelseresultat		3 515 584	-877 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 932	12 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-248 583	-343 229
Summa finansiella poster		-234 651	-330 403
Årets resultat		3 280 933	-1 207 454

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	26 906 666	27 727 217
Mark		1 400 000	1 400 000
		<u>28 306 666</u>	<u>29 127 217</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 307 166</u>	<u>29 127 717</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 798	52 729
Avräkningskonto HSB		5 357 289	3 529 577
Övriga fordringar	10	296 569	299 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	548 403	464 087
		<u>6 235 059</u>	<u>4 346 019</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	3 705 098	2 094 123
Summa omsättningstillgångar		<u>9 940 157</u>	<u>6 440 142</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 247 323</u>	<u>35 567 859</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 642 475	8 017 475
Fond för yttre underhåll		902 724	1 407 973
		<u>10 545 199</u>	<u>9 425 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 205 486	2 907 691
Årets resultat		3 280 933	-1 207 454
		<u>5 486 419</u>	<u>1 700 237</u>
Summa eget kapital		<u>16 031 618</u>	<u>11 125 685</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 085 790	17 960 790
		<u>16 085 790</u>	<u>17 960 790</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 875 000	1 875 000
Leverantörsskulder		618 519	1 339 820
Skatteskulder		44 161	31 106
Övriga skulder	15	2 105 960	1 931 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 486 275	1 304 184
		<u>6 129 915</u>	<u>6 481 384</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 247 323</u>	<u>35 567 859</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 50 år från färdigställandetiden.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2	2042
Ombyggnader	Linjär	2	2062

Pågående ombyggnad

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

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

Av föreningens lån förfaller inget lån till omförhandling under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 4 218 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	12 632 151	12 609 276
Hysesintäkter bostäder	197 934	240 648
Hysesintäkter lokaler	119 091	139 784
Hysesintäkter garage och p-platser	482 248	480 829
Försäkringsersättning	-	61 071
Intäkter el	644 360	743 153
Övriga intäkter	175 059	88 788
	14 250 843	14 363 549
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-372 825	-371 565
	13 878 018	13 991 984

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 794 583	1 721 762
Löpande underhåll	725 458	781 340
Planerat underhåll	341 943	5 005 249
El	1 147 033	1 179 174
Uppvärmning	1 963 568	2 233 826
Vatten	593 574	504 857
Sophämtning	360 921	340 904
Fastighetsförsäkring	224 175	209 509
Städning	25 274	24 799
Förvaltningskostnader	737 913	628 144
Extern revision	18 369	17 000
Kabel-TV	116 195	74 028
Bredband	277 871	339 826
Fastighetsskatt	310 174	299 462
Vinterskötsel	25 814	96 530
Övrig drift	521 344	278 793
	9 184 209	13 735 203

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 950	66 350
Mötesarvode	96 656	111 796
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	37 652	9 000
Utbildning och konferenser	2 495	30 003
Sociala kostnader	52 426	49 081
Medlemsaktiviteter	1 553	
	266 732	271 230

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	820 551	820 551
	820 551	820 551

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	9 501	10 019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 710	2 118
Övriga ränteintäkter	721	689
	<u>13 932</u>	<u>12 826</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	248 583	337 415
Övriga räntekostnader	-	5 814
	<u>248 583</u>	<u>343 229</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	<u>42 062 550</u>	<u>42 062 550</u>
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	42 062 550	42 062 550
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 335 333	-13 514 782
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	<u>-820 551</u>	<u>-820 551</u>
	-15 155 884	-14 335 333
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>26 906 666</u>	<u>27 727 217</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	112 000 000	112 000 000
Byggnader - lokaler	<u>1 336 000</u>	<u>1 336 000</u>
	113 336 000	113 336 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	<u>244 000</u>	<u>244 000</u>
	43 244 000	43 244 000
Summa taxeringsvärde	<u>156 580 000</u>	<u>156 580 000</u>

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	279 231	279 231
Momsfordran	6 926	9 982
Övriga kortfristiga fordringar	<u>10 412</u>	<u>10 413</u>
	296 569	299 626

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor, bredband	61 800	-
Com Hem, kabeltv	61 008	18 477
Fastighetsförsäkring	179 446	224 175
Övrigt	35 779	40 587
Upplupen intäkt el	210 370	180 848
	548 403	464 087

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resurs Bank	1 588 734	1 579 232
Swedbank	2 116 364	514 891
	3 705 098	2 094 123

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	30474317	0,96	2024-10-11	6 350 000	6 550 000
Stadshypotek	113199	2,18	2026-07-30	2 250 000	3 750 000
Stadshypotek	130393	1,45	2023-09-30	2 800 000	2 900 000
Stadshypotek	168635	1,35	2024-03-30	3 349 540	3 389 540
Stadshypotek	285524	0,80	2025-06-30	3 211 250	3 246 250
				17 960 790	19 835 790

Nästa års beräknade amortering	-1 875 000	-1 875 000
--------------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 085 790	17 960 790
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 585 790	10 460 790
---	-----------	------------

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	30 200 100	30 200 100
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	30 200 100	30 200 100

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 875 000	1 875 000
	1 875 000	1 875 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	2 106 160	1 901 037
Övriga kortfristiga skulder	-200	30 237
	2 105 960	1 931 274

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 105 840	1 058 024
Upplupna räntekostnader	32 833	38 311
Upplupen el	192 501	110 742
Upplupen värme	138 101	81 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	16 095
	1 486 275	1 304 184

Märsta 2021-.....-.....

Yvonne Öhrling

Madeleine Bellander-Kyller

Bo Klang

Irene Westin

Peter Tarrodi

Maud Beckasin

Ole Larsen

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

Patrik Lindholm
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor