

Årsredovisning för

HSB Brf Granen i Märsta

714800-2186

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Granen i Märsta, 714800-2186, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Verksamheten

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 2021-01-01 ingår inte längre gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga medlemmars bostadsrättslägenheter.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning har ägt rum 12 juni 2021. 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.
- En laddningsstation för elbilar som E.On installerat.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	206	15106
Lokaler (ink förråd)	58	
Garage	30	
Bilplatser med elstolpe	88	
Bilplatser utan elstolpe	71	
Avgiftsbelagda besöksplatser	10	

15 106

2 Hyreslägenheter 158 kvm

Förvaltning

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Yvonne Öhrling

Madeleine Bellander-Kyller

Bo Klang

Irene Westin

Kent Larsson

Maud Beckasin

Tobias Alfredsson

Jerker Olsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Yvonne Öhrling, Bo Klang och Maud Beckasin.

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 260 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2021

På grund av pandemi blev de flesta medlemsaktiviteter inställda. I december blev det ett mingel vid flaggstången med glögg och pepparkaka

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 som avsade sig uppdraget strax efter årsstämman.

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

Yvonne Öhrling	Ordinarie
Irene Westin	Ordinarie
Maud Beckasin	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 107	13 878	13 992	13 828	13 326
Årets resultat, tkr	3 159	3 281	-1 207	2 154	915
Fond för yttre underhåll, tkr	3 149	903	1 408	637	752
Belåning, kr/kvm totalyta	1 460	1 189	1 313	1 437	1 356
Räntekänslighet*	1,7	1,0	2,0	-	-
Soliditet, %	42	42	31	32	29
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	848	848	848	848	808
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	306	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	3 825 500	5 816 975	902 724	2 205 486	3 280 933
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			2 245 917	1 035 016	-3 280 933
Årets resultat					3 158 830
	3 825 500	5 816 975	3 148 641	3 240 502	3 158 830

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021. 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 610 kr första timmen, 206 kr per timme därefter. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas. * *Sammanträdesarvode enligt Sigtuna kommuns regler.*

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelser

Av föreningens 206 lägenheter har under året 22 stycken överlåtit.

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 2021

- Installation av solceller
- Målning av golv i källargångar.
- Rensat dagvattenbrunnar
- Staket till nedre parkeringen
- Målning av två lekplatser.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2018 till i genomsnitt 848 kr/kvm och år. Ingen planerad höjning under 2022.

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 2022 och kommande år

- Installation av Moloker.
- Utbyte av mätutrustning för vatten, el och temp.
- Utbyte av dörrar till tvättstugorna
- Utbyte av dörrar till undercentraler
- Målning markering p-platser

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 240 502
Årets resultat	3 158 830
	<hr/> 6 399 332
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 399 332
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	833 295
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 033 000
	<hr/> 6 199 627
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 148 641
Årets förändring enligt ovanstående disposition	199 705
	<hr/> 3 348 346

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 107 387	13 878 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 962 763	-8 889 766
Planerat underhåll	4	-833 295	-341 943
Fastighetsskatt		-316 354	-310 174
Avskrivningar	5	-629 905	-820 551
		<u>-10 742 317</u>	<u>-10 362 434</u>
Rörelseresultat		3 365 070	3 515 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	16 353	13 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-222 593	-248 583
		<u>-206 240</u>	<u>-234 651</u>
Årets resultat		3 158 830	3 280 933

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	26 276 761	26 906 666
Mark		1 400 000	1 400 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	6 019 100	-
		<u>33 695 861</u>	<u>28 306 666</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 696 361</u>	<u>28 307 166</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		76 707	32 798
Avräkningskonto HSB		7 563 524	5 357 289
Övriga fordringar	11	292 916	296 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	537 135	548 403
		<u>8 470 282</u>	<u>6 235 059</u>
Kassa och bank	13	3 741 464	3 705 098
Summa omsättningstillgångar		<u>12 211 746</u>	<u>9 940 157</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 908 107</u>	<u>38 247 323</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 825 500	3 825 500
Upplåtelseavgifter		5 816 975	5 816 975
Fond för yttre underhåll		3 148 641	902 724
		<u>12 791 116</u>	<u>10 545 199</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 240 502	2 205 486
Årets resultat		3 158 830	3 280 933
		<u>6 399 332</u>	<u>5 486 419</u>
Summa eget kapital		<u>19 190 448</u>	<u>16 031 618</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	20 435 790	16 085 790
		<u>20 435 790</u>	<u>16 085 790</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 620 000	1 875 000
Leverantörsskulder		767 992	618 519
Skatteskulder		27 062	44 161
Övriga kortfristiga skulder	16	2 236 414	2 105 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 630 401	1 486 275
		<u>6 281 869</u>	<u>6 129 915</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>26 717 659</u>	<u>22 215 705</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 908 107</u>	<u>38 247 323</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 158 830	3 280 933
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	629 905	820 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 788 735	4 101 484
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 989	-61 331
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	406 955	-351 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 166 701	3 688 687
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-6 019 100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 019 100	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	-	1 625 000
Upptagna lån	6 000 000	
Amortering av långfristiga skulder	-1 905 000	-1 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 095 000	-250 000
Årets kassaflöde	2 242 601	3 438 687
Likvida medel vid årets början	9 062 388	5 623 700
Likvida medel vid årets slut	11 304 989	9 062 387
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	7 563 524	5 357 289
Kassa och bank	3 741 465	3 705 098
	11 304 989	9 062 387

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången för år 2021, då föreningen tidigare har redovisat enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2020.

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
Byggnader	Komponentavskrivning	0,83	2090

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

Inget av föreningens lån förfaller under år 2022. 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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	82 633	70 950
Mötesarvode	138 116	96 656
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	20 000	37 652
Utbildning och konferenser	-	2 495
Sociala kostnader	58 353	52 426
	304 102	265 179

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	12 682 548	12 632 151
Hysesintäkter bostäder	157 290	197 934
Hysesintäkter lokaler	149 537	119 091
Hysesintäkter garage och p-platser	478 613	482 248
Försäkringsersättning	262 404	-
Intäkter el	607 571	644 360
Övriga intäkter	143 149	175 059
	14 481 112	14 250 843
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-373 724	-372 825
	14 107 387	13 878 018

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 519 191	1 794 583
Löpande underhåll	482 117	725 458
El	1 159 520	1 147 033
Uppvärmning	1 914 047	1 963 568
Vatten	619 867	593 574
Sophämtning	295 064	360 921
Fastighetsförsäkring	179 446	224 175
Städning	482 681	25 274
Förvaltningskostnader	959 918	828 855
Extern revision	18 089	18 369
Personalkostnader	304 098	265 179
Kabel-TV	243 692	116 195
Bredband	356 180	277 871
Vinterskötsel	158 287	25 814
Övrig drift	270 566	522 897
	8 962 763	8 889 766

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	600 353	226 008
Utfört underhåll installationer	10 786	98 000
Utfört underhåll mark	8 210	17 935
Utfört underhåll garage och parkering	213 946	-
	833 295	341 943

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	629 905	820 551
	629 905	820 551

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	8 766	9 501
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 986	3 710
Övriga ränteintäkter	601	721
	<u>16 353</u>	<u>13 932</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	222 593	248 583
	<u>222 593</u>	<u>248 583</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	42 062 550	42 062 550
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>42 062 550</u>	<u>42 062 550</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 155 884	-14 335 333
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-629 905	-820 551
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-15 785 789</u>	<u>-15 155 884</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>26 276 761</u>	<u>26 906 666</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	112 000 000	112 000 000
Byggnader - lokaler	1 336 000	1 336 000
	<u>113 336 000</u>	<u>113 336 000</u>
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	244 000	244 000
	<u>43 244 000</u>	<u>43 244 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>156 580 000</u>	<u>156 580 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		-
Årets anskaffningar	6 019 100	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 019 100</u>	<u>-</u>

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	282 503	279 231
Skattefordringar	-	6 926
Övriga kortfristiga fordringar	10 413	10 412
	292 916	296 569

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	112 877	122 808
Fastighetsförsäkring	186 624	179 446
Upplupen intäkt el	237 635	210 370
Övrigt	-	35 779
	537 136	548 403

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resursbank	1 597 500	1 588 734
Swedbank	2 143 964	2 116 364
	3 741 464	3 705 098

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	30474317	0,96	2024-10-11	6 150 000	6 350 000
Stadshypotek	390905	0,83	2026-09-01	5 970 000	-
Stadshypotek	130393	1,45	2023-09-30	2 700 000	2 800 000
Stadshypotek	285524	0,8	2025-06-30	3 176 250	3 211 250
Stadshypotek	113199	2,18	2026-07-30	750 000	2 250 000
Stadshypotek	168635	1,35	2024-03-30	3 309 540	3 349 540
				22 055 790	17 960 790

Nästa års beräknade amortering	-1 620 000	-1 875 000
--------------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 435 790	16 085 790
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	18 830 790	8 585 790
---	------------	-----------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	30 920 100	30 920 100
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	30 920 100	30 920 100

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 620 000	1 875 000
	1 620 000	1 875 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	7 218	-
Inre fond	2 229 396	2 106 160
Övriga kortfristiga skulder	-200	-200
	<u>2 236 414</u>	<u>2 105 960</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 157 044	1 105 840
Upplupna räntekostnader	33 538	32 833
Upplupen el	239 028	192 501
Upplupen värme	143 737	138 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 054	17 000
	<u>1 630 401</u>	<u>1 486 275</u>

Märsta 2022-.....-.....

Yvonne Öhrling

Madeleine Bellander-Kyller

Bo Klang

Irene Westin

Kent Larsson

Maud Beckasin

Tobias Alfredsson

Jerker Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Patrik Lindholm
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor