

Årsredovisning för

HSB Brf Engelbrektshöjden

769617-9899

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Engelbrektshöjden, 769617-9899, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2835 i Järfälla kommun.

Fastigheten har under året åsatts ett taxeringsvärde på totalt 90 800 tkr, varav byggnader 74 000 tkr och mark 16 800 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Beskrivning av fastigheten:

Fastigheten består av tre byggnader och har sammanlagt 109 bostadslägenheter.

Inflyttning av lägenheterna skedde i olika etapper med start i maj 2017 till januari 2018.

Brf erbjuder föreningens medlemmar parkeringsplatser genom en gemensamhetsanläggning som ägs med HSB Fastigheter Margaretavägen AB.

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	109	4806
Öppna bilplatser	46	
Carportplatser	21	
Bilplatser		
		4 806

Gemensamma utrymmen:

1 st föreningslokal belägen i Hus A

1 st barnvagns-/rullstolsrum i Hus B

1 st cykelförråd på gården

Förvaltning

Teknisk förvaltning och administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Javier Mauricio

Ghahreman Ghahremani

Jonathan Abrahamsson

Hassan Hakim

Mehdi Bahiraei

Sintia Saado

Håkan Lindahl

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Styrelsen har inga suppleanter

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Javier Mauricio , Ghahreman Ghahremani, Hassan Hakim och Mehdi Bahiraei, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Martin Drejare valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
	8 månader				
Nettoomsättning, tkr	4 244	4 225	3 825	661	
Årets resultat, tkr	-2 857	-2 898	-3 072	100	
Belåning, kr/kvm totalyta	12 899	12 927	12 955	-	
Räntekänslighet*	19,1	20	20,2	-	
Soliditet, %	77	77	75	43	
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el, vatten	674	660	660	660	
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	102	109	73	-	

*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

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	215 815 000	-	-2 972 749	-2 898 371
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		330 000	-3 228 371	2 898 371
Årets resultat				-2 857 449
	215 815 000	330 000	-6 201 120	-2 857 449

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 10 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning kommer att utföras fortlöpande.

Överlåtelse

Av föreningens 109 bostadslägenheter har 28 st överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Sprängningen lägenhet 86.

Reparationer av skadegörelse på fastighet 41B - (Endast självrisk har betalats).

2 års besiktning genomfördes med Wästbygg(Delvis), styrelse inte nöjd med arbetet, har begärt HSB att ta upp ärendet igen för att slutföra det arbete som är kvarvarande.

Ny styrelseordförande och ledamot sattes in.

Ny HSB förvaltning.

Hårdare hantering mot Andrahandsuthyrning - Nedskräpningar inom föreningens gemensamma lokaler.

Försäkring för sprängningen mot Lägenhet 86 - Föreningen betalade endast för självrisk.

Självriskkostnader finns med i protokoll nr: 11/2020 - Totalsumma: 23.600:- inkl.moms.

Anticimex - Skrev avtal tillsammans med föreningen Margaretaavägen på tre år.

Snöavtal - Avslutade HSB egna förslag på entreprenör, påbörjade ett arbete tillsammans med Solsken Trädgårdsservice AB.

SBA - Godkändes på protokoll nr: 4/2020

Förnyat avtal med Eon.

Förnyade avtalet med Solsken Trädgårdsservice AB för Trädgårdsarbete.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 3% fr o m 2021.

Planerade underhåll och investeringar

Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan för framtida åtgärder.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-6 201 120
Årets resultat	-2 857 449
	-9 058 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-9 058 569
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-185 000
Balanserat resultat efter disposition	-9 243 569

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	330 000
Årets förändring enligt ovanstående disposition	185 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	515 000

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	4 244 050	4 225 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 976 926	-2 932 849
Avskrivningar	4	-3 346 046	-3 423 480
		<u>-6 322 972</u>	<u>-6 356 329</u>
Rörelseresultat		-2 078 922	-2 130 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 530	1 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-781 057	-768 675
		<u>-778 527</u>	<u>-767 430</u>
Årets resultat		-2 857 449	-2 898 371

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	7	216 404 522	219 750 568
Mark		51 570 472	51 570 472
		<u>267 974 994</u>	<u>271 321 040</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>267 974 994</u>	<u>271 321 040</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 820	7 170
Avräkningskonto HSB		1 867 620	1 529 500
Övriga fordringar	8	86	89 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	225 957	176 841
		<u>2 105 483</u>	<u>1 802 776</u>
Kassa och bank	10	12 721	12 971
Summa omsättningstillgångar		<u>2 118 204</u>	<u>1 815 747</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>270 093 198</u>	<u>273 136 787</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		215 815 000	215 815 000
Fond för yttre underhåll		330 000	-
		<u>216 145 000</u>	<u>215 815 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-6 201 120	-2 972 749
Årets resultat		-2 857 449	-2 898 371
		<u>-9 058 569</u>	<u>-5 871 120</u>
Summa eget kapital		<u>207 086 431</u>	<u>209 943 880</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	41 152 375	61 985 875
		<u>41 152 375</u>	<u>61 985 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 833 500	133 500
Leverantörsskulder		381 488	266 249
Övriga kortfristiga skulder	13	5 354	18 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	634 050	788 664
		<u>21 854 392</u>	<u>1 207 032</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>270 093 198</u>	<u>273 136 787</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 857 449	-2 898 371
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 346 046	3 423 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	488 597	525 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 413	-117 665
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52 640	-6 422 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	471 370	-6 015 089
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-133 500	-133 500
Inbetalda insatser	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 500	-133 500
Årets kassaflöde	337 870	-6 148 589
Likvida medel vid årets början	1 542 471	7 691 060
Likvida medel vid årets slut	1 880 341	1 542 471
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Avräkning HSB	1 867 620	1 529 500
Kassa och bank	12 721	12 971
	1 880 341	1 542 471

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2137

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. Minimisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 20 700 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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.

Föreningen är befriad från fasthetsavgift t o m år 2032.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el och vatten.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	16 200	26 800
Mötesarvode	16 800	6 200
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	3 207
Arvode föreningsvald revisor	-	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	-	2 800
Utbildning och konferenser	750	16 250
Sociala kostnader	10 368	12 664
	44 118	70 921

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 237 468	3 171 457
Hysesintäkter garage och p-platser	268 133	261 444
Försäkringsersättning	48 854	-
Intäkter bredband	274 680	274 680
Intäkter el	173 286	225 493
Intäkter vatten	174 339	241 871
Övriga intäkter	67 290	50 443
	4 244 050	4 225 388

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	277 983	166 385
Löpande underhåll	204 168	120 464
El	393 252	527 091
Uppvärmning	469 701	503 674
Vatten	260 764	245 257
Sophämtning	101 810	87 673
Fastighetsförsäkring	91 004	85 853
Städning	144 452	131 952
Förvaltningskostnader	466 352	377 377
Extern revision	14 500	12 350
Personalkostnader	44 118	70 921
Kabel-TV	295 395	294 918
Bredband	3 300	-
Vinterskötsel	41 165	180 794
Övrig drift	168 962	128 140
	2 976 926	2 932 849

Not 4 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 346 046	3 423 480
	3 346 046	3 423 480

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 553	990
Övriga ränteintäkter	977	255
	2 530	1 245

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	779 795	760 472
Övriga räntekostnader	1 262	8 203
	781 057	768 675

Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	226 597 528	226 597 528
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	226 597 528	226 597 528
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 846 960	-3 423 480
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 346 046	-3 423 480
	-10 193 006	-6 846 960
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	216 404 522	219 750 568
<i>Taxeringsvärde</i>	74 000 000	74 000 000
Byggnader - bostäder	-	-
	74 000 000	74 000 000
	16 800 000	16 800 000
Mark - bostäder	-	-
	16 800 000	16 800 000
Summa taxeringsvärde	90 800 000	90 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	86	13 265
Konsumtionsavgifter, el och vatten	-	76 000
	86	89 265

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	73 916	73 848
Fastighetsförsäkring	109 205	91 004
Övrigt	42 836	11 989
	225 957	176 841

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	12 721	12 971
	12 721	12 971

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3978 88 84857	1,35	2024-02-21	20 700 000	20 700 000
Nordea	3978 88 02575	1,07	2021-02-22	20 700 000	20 700 000
Nordea	3978 88 02583	1,35	2022-02-22	20 585 875	20 719 375
				<u>61 985 875</u>	<u>62 119 375</u>

Nästa års beräknade amortering	-133 500	-133 500
Nästa års låneomsättning	-20 700 000	-

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **41 152 375** **61 985 875**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 61 318 375 61 451 875

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	62 353 000	62 353 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>62 353 000</u>	<u>62 353 000</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	133 500	133 500
Omläggning av lån 2021	20 700 000	-
	<u>20 833 500</u>	<u>133 500</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	-	6 602
Arbetsgivaravgift	-	6 663
Övriga kortfristiga skulder	5 354	5 354
	<u>5 354</u>	<u>18 619</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	50 000	50 000
Förutbetalda hyror och avgifter	351 172	319 065
Upplupna räntekostnader	84 378	84 571
Upplupen el	36 135	-
Upplupen vatten	19 400	116 599
Upplupen värme	72 177	79 418
Upplupen sophämtning	-	13 664
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 788	125 347
	<u>634 050</u>	<u>788 664</u>

Järfälla 2021-.....-.....

Javier Mauricio

Ghahreman Ghahremani

Jonathan Abrahamsson

Hassan Hakim

Mehdi Bahiraei

Sintia Saado

Håkan Lindahl

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

Martin Drejare
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor