

Årsredovisning
för
HSB Brf Snickargården i Oxelösund

719000-2167

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för HSB Brf Snickargården i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Linet 10 i Oxelösund som färdigställdes år 1958 - 60 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2019-07-11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020- 06 - 28. På stämman deltog 21 medlemmar varav 19 var röstberättigade, inga fullmakter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anna-Lena Andersson	Ordförande	vald till 2022
Peter Eklund	Sekreterare	i tur att avgå
Katarina Nyberg	Vice ordförande	vald till 2022
Claes Thörn	Ledamot	i tur att avgå
Jan Andersson	Ledamot	vald till 2022
Anne-Lie Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Mohammed A Hasseb	Ledamot	vald till 2022
Göran Norberg	Utsedd av HSB Södermanlands län	

Lasse Mäkinen	Suppleant	i tur att avgå
Ann-Marie Kantarp	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av Anna-Lena Andersson, Peter Eklund, Katarina Nyberg och Kjell Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Rolf Zetterström, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Anna-Lena Andersson och Katarina Nyberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Peter Eklund och Jan Andersson som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Hannu Uuttu (sammankallande), Viktor Karlsson och Patrik Mezan.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Linet 10 i Oxelösunds kommun med adress Föreningsgatan 24 30 och Nytorgsgatan 7 - 9. Husen färdigställdes år 1958 - 60 och innehåller 104 bostäder om 7 228 m² samt 8 lokaler om 416 m² och 18 garage om 324 m². Dessutom finns 37 bilparkeringsplatser, varav 12 platser i carport.

Samtliga garage och parkeringsplatser administreras av styrelsen/vicevärd
3 lägenheter hyrs ut av föreningen och 1 lägenhet har under 2016 gjorts om till övernattningslägenhet för föreningens medlemmar. En lokal används till föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök/ kokvrå/ kokskåp
31 st	2 rum och kök
45 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte med renovering	
kök och badrum	1993
Byte lägenhetsdörrar	1998
Fönsterbyte	1998 + 2003/04
Balkongrenovering	2004
Carport	2007
Byte radiatorventiler samt värmepåsar	2009
Renovering bastu o solarie	2009
Målning garageportar	2009
Renovering samlingslokal	2010
Akustisk belysning, källare och trapphus	2011
Grovtvättmaskiner	2011
Nytt låssystem samt portkodlås	2012
Nya maskiner & målning i tvättstugor	2012
Spolning stammar	2012
Blåstring trappentréer	2012

Nya entrépartier & dörrautomatik	2013
Dränering vid pannrum	2013
Målning entréer	2014
Målning källare, pann- och cykelrum	2015
Upprustning lekplats	2015
Cykelhus	2016
Renovering pergola och plantering	2016
Filter i värmesystem	2017
Nytt tak samt plåtklädnad sophus	2017
Plåtklädnad carport	2017
Plantering, asfaltering 2 p-platser	2017
Ventilationskoll 105 lgh	2018
OVK Besiktning lokal 9018,9019	2018
Säkring balkongtak	2018
Taggläsare sophus	2018
Anläggning uteplats o plantering	2018
Byte motorvärmcentraler	2018
Byte fläkt-agg + spiskåpa i lgh	2019/2020
Byte Mangel Nytorpgatan	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltare
Varbergs energi	Elavtal, el
Oxelö energi	Fjärrvärme, el-nät, vatten och sophämtning
Comhem	Bredband, tv
Bredbandsbolaget	Fiber & telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som intern förvaltare/vicevärd har Kjell Nilsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-24 av styrelsen. Samt besiktning av lekplatsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. Inre besiktning utfördes 20-01-21. Föreningen har köpt andelar i HSB:s solcellsparken vid Strängnäs. P.g.a pandemin hölls årets stämma utomhus den 28/6 med större deltagarantal än vanligt.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är slutfasen på ventilationsarbetet. Och då blev även OVK gjord. Ny mangel till tvättavdelningen på Nytorpgatan. Garageportarna och entrétaken har målats.

Föreningens 10-årig underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2008 och omarbetades under hösten 2019. Nu gällande underhållsplan ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är tilläggs isolering vindar. Filma stammar i plattorna för att se status.

Övrig föreningsinformation

Fastigheten är ansluten till bredband med ComHem, vilket ger medlemmarna möjlighet till bredbandsuppkoppling.

Lokal med pentry lånas ut gratis till våra medlemmar för fester, möten etc.

En övernattningslägenhet kan lånas mot en avgift.

Tillgång till hobbylokal finns.

Vi har även bastu och solarium som våra medlemmar är flitiga att använda.

Det finns en uteplats med grill för medlemmarna.

2016 har föreningen anslutits till fiber från bredbandsbolaget.

Under 2020 skulle föreningen firat 60-årsjubileum, men det fick tyvärr ställas in på grund av pandemin.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 varav 104 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 724	3 724	3 724	3 724	3 724
Årets resultat, tkr	-202	204	392	218	390
Balansomslutning, tkr	10 113	10 633	11 110	11 303	11 766
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	515	515	515	515	515
Driftskostnad, kr/kvm	298	309	288	273	264
Ränta, kr/kvm	17	17	18	21	27
Lån, kr/kvm	685	712	810	934	1 029
Fond för yttre underhåll, tkr	1 167	1 373	1 133	797	685
Soliditet (%)	27	27	24	21	18

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Den för år 2021 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna enligt kassaflöde.

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2010 med 5 %.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2020 varit 515 kr/m²

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	647 969	1 373 331	697 838	203 664	2 922 802
Ökning av insatskapital			203 664	-203 664	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		680 000	-680 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-885 989	885 989		0
Årets resultat				-202 260	-202 260
Belopp vid årets utgång	647 969	1 167 342	1 107 491	-202 260	2 720 542

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 107 492
Årets förlust	<u>-202 260</u>
	905 232

Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond	
Till balanserat resultat överförs	<u>905 232</u>
	905 232

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 705 886	3 738 364
Summa rörelseintäkter		3 705 886	3 738 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 274 309	-2 362 693
Övriga externa kostnader	4	-272 616	-292 882
Underhåll enligt plan	5	-885 989	-439 949
Personalkostnader och arvoden	6	-126 649	-99 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 084	-223 462
Summa rörelsekostnader		-3 788 647	-3 418 950
Rörelseresultat		-82 761	319 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 764	12 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 263	-128 465
Summa finansiella poster		-119 499	-115 750
Resultat efter finansiella poster		-202 260	203 664
Årets resultat		-202 260	203 664

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 131 892	7 355 354
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	22 488	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 154 380	7 355 354
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 154 880	7 355 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar		34	12
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 266 876	1 545 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	182 845	225 236
Summa kortfristiga fordringar		1 449 755	1 771 429
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		1 500 000	0
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	1 500 000
Summa kortfristiga fordringar		1 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	8 775	5 283
Summa kassa och bank		8 775	5 283
Summa omsättningstillgångar		2 958 530	3 276 712
SUMMA TILLGÅNGAR		10 113 410	10 632 566

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		647 969	647 969
Fond för yttre underhåll		1 167 342	1 373 331
Summa bundet eget kapital		1 815 311	2 021 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 107 492	697 838
Årets resultat		-202 260	203 664
Summa fritt eget kapital		905 232	901 502

Summa eget kapital		2 720 543	2 922 802
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 017 347	3 468 107
Summa långfristiga skulder		5 017 347	3 468 107

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	222 580	1 974 400
Leverantörsskulder		273 114	592 057
Aktuella skatteskulder		11 655	11 655
Övriga skulder	16	1 340 685	1 224 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	527 486	438 974
Summa kortfristiga skulder		2 375 520	4 241 657

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 113 410	10 632 566
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,22 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 741 996 kronor.

Not Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 723 600	3 723 600
Avgiftsbortfall	-15 528	0
Hyrer	239 048	238 656
Hyresbortfall	-49 667	-39 667
Övriga intäkter	30 349	37 692
Avsättning inre fond	-221 916	-221 916
Summa nettoomsättning	3 705 886	3 738 365

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	552	3 505
Löpande underhåll	222 096	351 820
Elavgifter	146 230	161 137
Uppvärmningsavgifter	564 872	558 503
Vatten och avlopp	359 175	344 043
Sophämtning	133 348	131 162
Övrig renhållning	6 956	0
Försäkringar	165 342	135 114
Kabel-TV/bredband	198 336	197 360
Fastighetsskötsel	329 965	347 189
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	128 820	129 740
Övriga kostnader	18 618	38 974
Kundbonus	0	-35 854
Summa driftskostnader	2 274 310	2 362 693

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 950	9 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	138 536	134 848
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	4 112
Övriga förvaltningskostnader	1 400	800
Konsultarvoden	0	27 300
Bankkostnader	100	100
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Möteskostnader	7 047	8 678
Fritidsverksamhet	0	746
Överlåtelseavgift	14 030	6 976
Pantförskrivningsavgift	5 174	4 650
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	451	450
Kreditupplysning	1 756	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	4 140	895
Telefon	1 295	1 036
Avtal vicevårdsuppdrag	56 250	56 250
Inkassokostnader	2 486	5 026
Summa övriga externa kostnader	272 615	292 882

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	885 989	439 949
Summa underhåll enligt plan	885 989	439 949

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	96 252	70 940
Arvode vicevärd	3 000	2 000
Arvode föreningsvald revisor	1 400	1 400
Övriga arvoden	0	2 000
Sociala avgifter	24 252	17 504
Övriga personalkostnader	1 745	6 120
Summa personalkostnader och arvoden	126 649	99 964

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 280 864	18 280 864
Ingående anskaffningsvärde mark	363 000	363 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 643 864	18 643 864
Ingående avskrivningar	-11 288 511	-11 065 049
Årets avskrivningar	-223 462	-223 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 511 973	-11 288 511
Utgående redovisat värde	7 131 891	7 355 353

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	564 000	564 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	470 000	470 000
Totalt taxeringsvärde	40 834 000	40 834 000

Fastighetsbeteckning: Linet 10

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 624	45 624
Årets investeringar	28 110	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 734	45 624
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 624	-45 624
Årets avskrivning enligt plan	-5 622	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 246	-45 624
Utgående redovisat värde	22 488	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 845	224 798
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 845	225 236

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	0	1 500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 500 000

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	8 775	5 283
Summa kassa och bank	8 775	5 283

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	3,11	2022-09-16	1 668 107	1 748 107
SBAB	1,75	2023-01-10	1 800 000	1 840 000
SBAB	2,54	2022-12-06	1 771 820	1 854 400
			5 239 927	5 442 507

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-613 444
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-222 580	-217 116
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 017 347	4 611 947

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	970 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 047 027

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	16 283 000	16 283 000
Summa ställda säkerheter	16 283 000	16 283 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	222 580	1 974 400
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	222 580	1 974 400

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	28 872	0
Lagstadgade sociala avgifter	23 746	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 288 067	1 224 571
Summa övriga kortfristiga skulder	1 340 685	1 224 571

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 184 643
Uttag under året	-181 988
Avsättning	221 916
Utgående värde	1 224 571

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 147	14 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 547	182 739
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	339 292	239 795
Avtalsplacerade betalningar	3 500	2 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 486	438 973

Oxelösund

Anna-Lena Andersson

Peter Eklund

Katarina Nyberg

Clas Thörn

Jan Andersson

Mohammed Abdul Hasseb

Göran Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Zetterström
Av föreningen vald revisor