

Årsredovisning 2020

BRF HUVUDSTALUND

769605-8150



Bostadsrättsföreningen
Huvudstalund



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HUVUDSTALUND

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

11

Balansräkning

12

Noter

14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Sw
AA
GR

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-06-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har från föregående ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Gerdt Lundeberg	Ordförande
Magnus Hillergren	Ledamot
Ulrica Hedwall	Ledamot
Hans Hellström	Ledamot
Anders Westerlund	Ledamot
Anton Jansson	Suppleant
Gerd Jovellius Reijs	Suppleant

I likhet med tidigare styrelser har samtliga ledamöter, ordinarie och suppleanter, varit fullt ut delaktiga i styrelsens arbete. Det är dock endast ordinarie ledamöter som undertecknar årsredovisningen. Styrelsens arbete sker utifrån en arbetsfördelning där respektive ledamot, inklusive suppleanter, har särskilda tilldelade ansvarsområden. Juridiskt är dock styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga.

VALBEREDNING

Christina Bleiken och David Armér.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Martin Rana	Auktoriserad revisor	Parameter Revision
Jesper Fagerberg	Verksamhetsrevisor	
Mikael Carlsson	Verksamhetsrevisor, suppleant	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14 på grund av Coronapandemin via poströstning utan fysisk närvaro. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Mellan dessa har informella arbetsmöten hållits.

INTRESSEGRUPPER

Flera av medlemmarna deltar i intressegrupper som ger stöd till styrelsen i olika frågor. Följande grupper finns:

Ekonomi: har haft två möten, ett då bokslutet 2019 justerades och ett då budget 2021 behandlades.

Fastighet: har haft ett möte då den nya underhållsplanen studerats.

Grannsamverkan: har haft två möten men har p g a pandemin inte arrangerat grilldagar. Gruppen har två aktiva medlemmar per port efter att nyrekryteringar har skett där medlemmar flyttat. Under hösten 2020 deltog den största delen av gruppens medlemmar i projekt SUN (Snygga Upp Namnlappar). P g a pandemin har besök hos nyinflyttade inte kunnat prioriteras.

Kommunikation: har under året deltagit i besök hos nya medlemmar. Gruppen har inte haft några möten då den enbart består av en medlem. Från december är gruppen vilande.

Trädgård: har haft fyra möten. Två aktivitetsdagar och en lövkrattningsdag har anordnats. Uppslutningen har varit mycket stor. Mycket arbete har gjorts, bland annat rensat ogräs, gödslat gräsmattor, vattnat, vänt runt i komposten, odlat potatis och krattat löv. Några medlemmar har bjudit alla deltagare på bland annat pommes frites av egenodlad potatis.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-07-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB, nytt namn från 2019 Nabo Group AB. Den ekonomiska förvaltningen sker huvudsakligen över en hemsida hos förvaltaren. Genom hemsidan följer styrelsen löpande föreningens ekonomiska situation. Styrelsen attesterar även samtliga föreningens fakturor elektroniskt via hemsidan.

Föreningens tekniska förvaltare är sedan november 2018 Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Styrelsen följer den tekniska förvaltarens arbete genom löpande kontakt med denne.

Ny entreprenör för trädgården från maj 2020 Tingvalla Mark AB.

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Även Anticimex försäkring ingår, liksom ansvarsförsäkring som är tecknad för såväl föreningen som styrelsen.

FASTIGHETEN

Föreningen har 90 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st. 1 rok, 26 st. 2 rok, 32 st. 3 rok, 11 st. 4 rok, 17 st. 5 rok och 1 st. 6 rok

Föreningen har 37 p-platser i carport anslutna med el, 24 övriga p-platser anslutna med el samt 10 p-platser utan el. Nästan alla platser har under året varit uthyrda.

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren 2002. Överlämnandet till föreningen skedde de 1 juli 2002.

Total byggrätt uppgår till 8.900 m², varav 7.126 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

För samfällighetsföreningen för Gunnar Asplunds allé sköter och bekostar Brf Huvudstalund häcken, träden, dekorationsbelysningen samt gräs- och planteringsmark. Gatan inkl. belysning mm ansvarar och bekostar övriga tre delägare för.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts av föreningen i enlighet med underhållsplanen. Besiktningen ligger till grund för uppskattningen av serviceintervallen i underhållsplanen. Förslag till ny underhållsplan har utarbetats av företaget Sustend AB.

Brandskydd

Vår fastighetsskötare har uppdraget att utföra regelbunden brandskyddsbesiktning.

Utförda underhåll

Under verksamhetsåret har följande större underhålls- och förbättringsarbeten gjorts:

- Fasadplåtar på den norra fasaden har lackerats.
- Nya trädgårdsmöbler till samlingsplatsen har anskaffats.
- Radonmätning har utförts.
- Energideklaration har utförts
- Underhållsplan har tagits fram i samarbete med extern konsult

Andra genomförda/pågående åtgärder

- Nya namnskyltar på brevlådor, dörrar och informationstavlor.
- Plåtdörrar, rengöring och målning
- Tak över portarna har rengjorts och målats.
- Cykelställ, cykelförråd, arbete pågår
- Laddstolpar/eluttag, testperiod pågår

Planerade underhåll och förbättringar 2021

Styrelsen har planerat ett antal projekt avseende uppsnyggning av fastigheten. Större arbeten är

- Behandling av taken ovanför de översta balkongerna (uppskjutet från år 2020)
- Ytterligare cykelförvaringsmöjligheter
- Carportar och plank, rengöring, målning.
- Sockel runt fastigheten, reparation (uppskjutet från år 2020)
- Kakelmurar, reparation (uppskjutet från år 2020)
- Tre övre balkonger, lagning av betongolv
- Trädgård, nyplantering och förbättringsarbete.
- Nytt bredband. arbetsgrupp utreder frågan.
- Energieffektivisering, nytt projekt

ANDRA ÅTGÄRDER

- Försök med laddning av elbil till en fast månadskostnad har fortsatt.

EKONOMI

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2020

Styrelsen har även under 2020 noggrant följt upp föreningens ekonomi. Ett viktigt mål är att uppnå bästa möjliga skötsel av fastigheten till bostadsrättsägarnas nytta. Det görs främst genom att teckna avtal med de entreprenörer som ger de mest prisvärda tjänsterna och följa upp att vi får det vi beställt. Detta har bl a inneburit att vi bytt entreprenör för trädgården. Ett annat viktigt mål är att få lägsta möjliga räntekostnad genom förvaltningen av lånen på fastigheten. Ett lån i Nordea och två i SHB på sammanlagt 15 Mkr har omförhandlats. Räntenivåerna är mycket förmånliga jämfört med tidigare.

De aktivitetsdagar som genomförts har resulterat i att vi kunnat minska kostnaderna för vår- och höststädning. Styrelsen har under året haft ambitionen att aktivitetsdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m.m. som inte kräver fackkompetens för att på så sätt hålla nere föreningens kostnader för underhåll.

Årsavgifterna har varit oförändrade jämfört med 2019, då de sänktes med 5 %.

Föreningens största kostnadspost är nu avskrivningarna, som utgör 19 % av de totala kostnaderna (föregående år 17%). Avskrivningarna görs enligt fastställda regler (se not 1 nedan) och uppgick 2020 till 845 tkr (847 tkr år 2019). Avskrivningarna är påverkbara genom att framtida investeringar görs så effektivt som möjligt.

Den näst största posten är uppvärmningen, som utgör 15 % av de totala kostnaderna och uppgick till 651 tkr under 2020 (672 tkr år 2019). Taxorna har varit oförändrade. Fastighetsgruppen bevakar hur energieffektivisering kan uppnås.

Den tredje största posten är planerat underhåll, 11 % av de totala kostnaderna, som på grund av de större arbeten som beskrivits ovan har uppgått till 469 tkr (604 tkr år 2019).

Föreningens fjärde största kostnadspost är räntorna, som utgör 8 % av de totala kostnaderna. Räntorna var tidigare under många år den största posten, t ex 26 % år 2018). Föreningens lån var till stor del bundna genom swapavtal, som från januari 2020 är helt avslutade. De lån som nu i stället tecknats har mycket

förmånliga räntevillkor. Amortering har genom det positiva kassaflödet kunnat göras med 1 600 tkr under året.

Det ekonomiska resultatet för 2020 utvisar ett överskott på 1 140 tkr, vilket är mer än dubbelt så mycket som budgeterat. Detta beror på den pågående pandemin, som inneburit uppskjutande/fördröjning av flera underhållsprojekt. Dessa kommer i stället att belasta resultatet 2021.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen.

Årets avsättning till Fond för yttre underhåll

2014 beslutades inriktningen att avsättning till fonden för underhåll och avskrivningarna på byggnaderna ska ses som en helhet. En allmänt accepterad regel är att de totala avsättningarna för framtiden i form av avskrivningar och avsättningar ska uppgå till 100 – 250 kr per kvm bostadsyta beroende på åldern på byggnaden. Styrelsen anser att denna regel bör följas.

Under föreningens första femton år avsattes emellertid inte belopp av den storleken. Den ackumulerade avsättningen till och med år 2019 är 116 kr per kvm. (I detta belopp ingår också ackumulerade balanserade överskott.)

Den årliga avsättningen bör motsvara slitaget av byggnaden, vilket återspeglas i det underhåll som är nödvändigt för att byggnaden ska behålla sin status. Det kassaflöde som är tillgängligt för underhållet är lika med intäkter minus driftkostnader och ränta (i dessa kostnader ingår inte utfört planerat underhåll och avskrivningar). Detta belopp är 2 470 tkr för år 2020, vilket dock bör justeras ned med 150 tkr på grund av onormalt låga kostnader för reparationer, värme och föreningsmöten under år 2020. Beloppet blir då 2 320 tkr. Detta motsvarar 326 kr per kvm bostadsyta.

Den underhållsplan som under hösten 2020 tagits fram av ett externt företag visar på ett tänkbart underhållsbehov på 315 kr per kvm. Detta har ännu inte fastställts av styrelsen, men en preliminär genomgång visar på en realistisk nivå på maximalt 250 kr per kvm.

Föreningens ekonomi klarar således det förväntade underhållet. Även med successiv inflation är utrymmet tillfredsställande under ganska många år med nuvarande avgiftsnivå.

Baserat på ett genomsnittligt underhållsbehov på 250 kr per kvm behöver summan av avsättning till fonden för underhåll och avskrivning av byggnaden uppgå till 1 780 tkr. Avskrivningen på byggnaden är 722 tkr och därför föreslås 2020 års avsättning bli 1 060 tkr.

Den ackumulerade avsättningen (inkl avskrivningar och balanserade vinstmedel) år 2020 ökar därmed till 124 kr per kvm efter minskning av fonden med den avsättning som gjorts för under året utfört planerat underhåll, 400 tkr.

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i juni 2021 och redovisas i årsredovisningen för 2021.

Årsmötet 2020 beslutade följande arvoden: styrelsen 74 000 kr, verksamhetsrevisor och valberedningsrepresentanter 5 000 kr per person.

Övrigt

Att föreningens lägenhetsförteckning är uppdaterad och korrekt har kontrollerats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse, varav 10 avser inflyttning till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 505 405	5 454 387	5 723 013	5 738 855
Resultat efter fin. poster	1 139 930	579 213	339 561	570 177
Soliditet, %	78	77	76	76
Yttre fond	2 009 762	1 877 762	1 809 918	1 359 918
Taxeringsvärde	197 000 000	197 000 000	149 000 000	149 000 000
Bostadsyta, kvm	7 126	7 126	7 126	7 126
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	683	719	719
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 262	5 487	5 718	5 859
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,43	3,31	3,68
Belåningsgrad, %	21,89	22,72	23,57	24,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	1 877 762	-	132 000	2 009 762
Balanserat resultat	1 935 635	579 213	-132 000	2 382 848
Årets resultat	579 213	-579 213	1 139 939	1 139 939
Eget kapital	133 412 456	0	1 139 939	134 552 395

RESULTATDISPOSITION

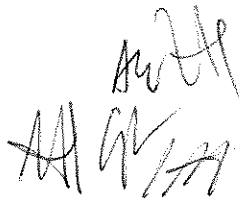
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 382 848
Årets resultat	1 139 939
Totalt	<u>3 522 787</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 060 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-400 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 862 787</u>
	<u>3 522 787</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 505 416	5 454 386
Summa rörelseintäkter		5 505 416	5 454 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 802 524	-3 100 581
Övriga externa kostnader	8	-236 183	-254 378
Personalkostnader	9	-113 954	-102 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-844 608	-847 204
Summa rörelsekostnader		-3 997 269	-4 304 759
RÖRELSERESULTAT		1 508 147	1 149 628
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-368 208	-570 415
Summa finansiella poster		-368 208	-570 415
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 139 939	579 213
ÅRETS RESULTAT		1 139 939	579 213

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	170 988 943	171 779 359
Maskiner och inventarier	12	343 245	397 437
Summa materiella anläggningstillgångar		171 332 188	172 176 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 332 188	172 176 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 590	26 346
Övriga fordringar	13	7 777	7 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	209 149	200 167
Summa kortfristiga fordringar		227 516	234 470
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 766 806	963 744
Summa kassa och bank		1 766 806	963 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 994 323	1 198 215
SUMMA TILLGÅNGAR		173 326 510	173 375 010

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		2 009 762	1 877 762
Summa bundet eget kapital		131 029 608	130 897 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 382 848	1 935 635
Årets resultat		1 139 939	579 213
Summa fritt eget kapital		3 522 787	2 514 848
SUMMA EGET KAPITAL		134 552 395	133 412 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 100 000	38 097 500
Summa långfristiga skulder		18 100 000	38 097 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 397 500	1 000 000
Leverantörsskulder		651 066	216 936
Skatteskulder		7 280	10 535
Övriga kortfristiga skulder		633	2 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	617 637	635 275
Summa kortfristiga skulder		20 674 116	1 865 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 326 510	173 375 010

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

På grund av ändrade redovisningsprinciper klassificeras lån som förfaller inom ett år 2020 som kortfristiga. 2019 klassificerades endast planerade amorteringar som kortfristiga.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	538 131	498 921
Årsavgifter, bostäder	4 867 848	4 867 848
Övriga intäkter	99 437	87 617
Summa	5 505 416	5 454 386

AW
GH
HP

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	86 223	88 559
Fastighetsskötsel	137 099	127 702
Snöskottning	54 293	100 577
Städning	195 453	209 571
Trädgårdsarbete	209 126	274 081
Summa	682 194	800 490

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	83 272	121 570
Summa	83 272	121 570

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Energideklaration	11 250	0
Utemöbler	49 428	0
Fasadplåtar	270 875	0
Underhållsplaneutredning	63 325	0
Cykelparkering	73 625	0
Obl. Ventilationskontr.	0	177 125
Hissunderhåll 2019	0	107 184
Mark som sjunkit	0	306 250
Radonmätning	0	13 500
Summa	468 503	604 059

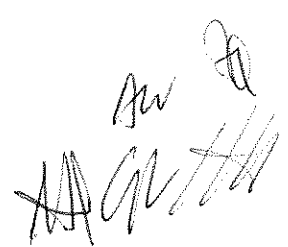
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	131 238	156 319
Sophämtning	178 389	169 012
Uppvärmning	650 906	672 319
Vatten	134 661	121 478
Summa	1 095 194	1 119 128

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	104 085	102 600
Fastighetsförsäkringar	68 167	66 850
Fastighetsskatt	128 611	123 930
Kabel-TV	162 698	161 954
Självrisker	9 800	0
Summa	473 361	455 334

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6 569	18 650
Kameral förvaltning	84 396	81 494
Revisionsarvoden	32 438	31 875
Övriga förvaltningskostnader	112 780	122 359
Summa	236 183	254 378

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Ersättning utredning	0	5 000
Ersättning valberedningen	15 000	0
Sociala avgifter	24 954	23 596
Styrelsearvoden	74 000	74 000
Summa	113 954	102 596

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	352 350	359 074
Ränteswap	15 859	211 188
Övriga räntekostnader	-1	153
Summa	368 208	570 415



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 748 907	-9 955 895
Årets avskrivning	-790 416	-793 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 539 323	-10 748 907
Utgående restvärde enligt plan	170 988 943	171 779 359
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 303 624</i>	<i>37 303 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
Summa	197 000 000	197 000 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	555 393	555 393
Ingående ackumulerad avskrivning	-157 956	-103 764
Avskrivningar	-54 192	-54 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-212 148	-157 956
Utgående restvärde enligt plan	343 245	397 437
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 777	7 957
Summa	7 777	7 957

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	34 200	34 200
Försäkringspremier	28 584	28 141
Förvaltning	26 057	20 777
Kabel-TV	40 778	40 674
Räntor	1 622	2 772
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 908	73 603
Summa	209 149	200 167

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-01-29	0,43 %	5 787 500	5 787 500
Stadshypotek	2022-10-30	1,12 %	18 700 000	19 300 000
Stadshypotek	2021-12-30	0,90 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2021-03-29	0,69 %	3 310 000	3 310 000
Stadshypotek	2021-10-29	0,41 %	4 700 000	5 700 000
Summa			37 497 500	39 097 500

Varav kortfristig del 19 397 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	14 530	15 816
Fastighetsskötsel	0	9
Förutbetalda avgifter/hyror	461 442	454 716
Uppvärmning	83 270	88 643
Utgiftsräntor	9 990	19 638
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 405	56 453
Summa	617 637	635 275

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- I en lägenhet uppstod under 2020 ett läckage från avloppsslangen från en diskmaskin. Föreningen har betalat en självrisk för reparation av skadat bottenbjälklag. Föreningen anser sig inte ansvarig för skadan, då den avser inventarium som bostadsrättshavaren svarar för. Vi lämnade därför i febr 2021 ett krav till bostadsrättshavarens försäkringsbolag på betald självrisk, 23 600 kr. Ärendet avgjordes av försäkringsbolaget som beslutade att bostadsrättshavaren inte handlat vårdslöst och därför ska ingen ersättning utgå från försäkringen. Föreningen har beslutat att inte föra ärendet vidare med krav direkt mot bostadsrättshavaren. Alla kostnader för föreningen är bokförda på år 2020.

- Efter genomförd radonkontroll har mätningen visat att för höga värden föreligger i ett rum i en lägenhet. Eventuella behov av åtgärder har ännu inte klarlagts, men kan förorsaka en kostnad för föreningen. Kostnad för detta har budgeterats för 2021.

Underskrifter

Solna, 2021-05-03

Ort och datum

Gerdt Lundberg

Gerdt Lundberg
Ledamot

Hans Hellström

Hans Hellström
Ledamot

Magnus Hillergren

Magnus Hillergren
Ledamot

Ulrica Hedwall

Ulrica Hedwall
Ledamot

Anders Westerlund

Anders Westerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 07

Martin Rana

Parameter Revision
Martin Rana
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund
Org.nr. 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudstalund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5-2021

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor