

Årsredovisning för

Brf Hästhoven

716421-1182

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hästhoven, 716421-1182, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2407 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 177 m². Taxeringsvärdet är 62 855 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 45 855 tkr och markvärdet 17 000 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	60	4 882
Lokaler (ink förråd)	2	
Garage	34	
Bilplatser	35	
		<hr/>
		4 882

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av EFS AB.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Ren Standard.

Markskötsel har utförts av medlemmarna och Substans Sverige AB.

Hissarnas drift sköts av OTIS AB.

För service av föreningens utrustning för fjärrvärme och ventilation, finns ett avtal med WIAB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Gunnel Ekberg
Monica Romero
Anita Liljedahl
Conny Jonsson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
HSB Ledamot

Styrelsesuppleanter

Gunnar Hartman
Elisabeth Isomäki
Matti Vähäkuopus
Arja Johansson

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två ordinarie ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar.

Medlemsfrågor

Informationsbladet Hästhoven-Nytt har delats ut till samtliga medlemmar vid 11 tillfällen.

Föreningen har inlett ett provår med HSB-medlemskap.

Portmöten och luciafirande har ställts in på grund av pandemin.

En julgåva har delats ut till alla medlemmar, till ett värde av 500:- per hushåll.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Höglin med Birgitta Lundblad som suppleant, valda av föreningen samt Erik Davidsson anställd hos BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Göran Ersson, Britt-Marie Frick och Inger Lindh med Göran Ersson som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 268	4 256	4 297	4 196	4 151
Årets resultat, tkr	585	349	560	460	-273
Fond för yttre underhåll, tkr	2 783	2 633	2 669	2 578	2 698
Belåning, kr/kvm totalyta	7 221	7 583	7 904	8 337	8 888
Räntekänslighet*	9,0	9	9,9	9,7	10,5
Soliditet, %	45	43	42	40	38
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	800	800	800	800	784
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	430	377	458	401	322

*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

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 300 004	10 670 000	2 632 980	5 878 628	349 260
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			150 000	199 260	-349 260
Årets resultat					584 552
	9 300 004	10 670 000	2 782 980	6 077 888	584 552

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 april 2020 via formulär, 40 röstberättigade svarade. Extrastämma hölls den 16 november 2020, 41 röstberättigade svarade.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 8 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Hissarna har besiktigats.
Rökluckorna och brandvarnarna i trapphusen har funktionsprovats.
Värme och ventilation har besiktigats.

Överlåtelser

Av föreningens 60 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Föreningslokalen har renoverats och möblerna har bytts ut.
Gästrummet har fräschats upp och kompletterats med möbler.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

År Åtgärd

- | | |
|------|---|
| 2010 | Totalrenovering av P-däck och garage avslutades. Belysning i garage och på P-däck samt garageport byttes ut. (3 657 tkr) |
| 2013 | Vattenburna systemet för handdukstorkar renoverades. (Ca 168 tkr) |
| 2013 | Portar mot gårdssidan försågs med elektriska dörrstängare. (66 tkr) |
| 2013 | Spaljéerna på uteplatserna målades om. (175 tkr) |
| 2014 | Hissarna byttes ut. Belysningen i Spiltan och sophusen byttes ut. (Ca 2 800 tkr) |
| 2015 | Belysning i trapphus och tvättrum utbytt till energisnåla LED-armaturer. (Ca 134 tkr) |
| 2015 | Gångbanan utanför Nibblevägen 10 asfalterades. (Ca 56 tkr) |
| 2017 | Belysning på p-däck har bytts till energisnåla LED-armaturer. (Ca 36 tkr)
En del målning av burspråk, fönsterbleck och stuprännor. (Ca 64 tkr) |
| 2018 | Utbyte av en tvättmaskin. (Ca 99 tkr) |
| 2019 | Staket mot grannfastigheten har uppförts. (ca 30 tkr) |
| 2020 | Renovering av föreningslokalen, köket och gästrummet upgraderat. (80 tkr) |
| 2020 | Däckförvaring har anordnats. |
| 2020 | Garage- och vindsstädning har utförts. (12 tkr) |
| 2020 | Spolning av sopedkaströren har utförts. (20 tkr) |

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2021

Styrelsen har beslutat att avgifterna för bostäder, parkerings- och garageplatser behålls oförändrade.

Takbesiktning inkl. akuta åtgärder samt rensning av hängrännor
OVK besiktning
Värmepump, undercentral, byte

Som vanligt har styrelsen budgeterat för smärre investeringar.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar beskrivs i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	6 077 889
Årets resultat	<u>584 552</u>
	6 662 441
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	6 662 441
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	24 250
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-34 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 652 691
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 782 980
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>9 750</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 792 730

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	4 268 303	4 256 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 793 739	-1 969 644
Planerat underhåll	4	-24 250	-
Fastighetsskatt		-94 289	-91 170
Avskrivningar	5	-1 490 584	-1 489 991
		<u>-3 402 862</u>	<u>-3 550 805</u>
Rörelseresultat		865 441	705 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 084	1 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-282 973	-357 222
		<u>-280 889</u>	<u>-355 969</u>
Årets resultat		584 552	349 260

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	62 529 103	64 019 687
Mark		1 000 000	1 000 000
		<u>63 529 103</u>	<u>65 019 687</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>63 529 103</u>	<u>65 019 687</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 529	-
Avräkningskonto HSB		1 576 903	1 243 934
Övriga fordringar	9	94 784	94 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 920	59 779
		<u>1 728 136</u>	<u>1 397 828</u>
Kassa och bank	11	139 657	152 612
Summa omsättningstillgångar		<u>1 867 793</u>	<u>1 550 440</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 396 896</u>	<u>66 570 127</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 300 004	9 300 004
Upplåtelseavgifter		10 670 000	10 670 000
Fond för yttre underhåll		2 782 980	2 632 980
		22 752 984	22 602 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		6 077 889	5 878 628
Årets resultat		584 552	349 260
		6 662 441	6 227 888
Summa eget kapital		29 415 425	28 830 872
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	16 444 800	20 924 958
		16 444 800	20 924 958
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 809 958	16 096 000
Leverantörsskulder		175 509	272 779
Övriga kortfristiga skulder	13	9 292	5 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	541 912	439 864
		19 536 671	16 814 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 396 896	66 570 127

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	584 552	349 260
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 490 584	1 489 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 075 136	1 839 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 661	-70 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 417	126 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 086 214	1 895 760
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 766 200	-1 564 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 766 200	-1 564 050
Årets kassaflöde	320 014	331 710
Likvida medel vid årets början	1 396 546	1 064 836
Likvida medel vid årets slut	1 716 560	1 396 546
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 576 903	1 243 934
Kassa och bank	139 657	152 612
	1 716 560	1 396 546

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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	1,9	2111
Ombyggnader, hissar	Komponentavskrivning	4,0	2040

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

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 27 044 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	52 266	70 000
Mötesarvode	14 201	-
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	17 619	9 500
Sociala kostnader	9 671	26 563
	97 757	110 063

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 904 416	3 904 416
Hysesintäkter lokaler	2 400	3 000
Hysesintäkter garage och p-platser	302 440	281 180
Bredband	-	66 600
Utbetalning Norrlås	50 253	-
Övriga intäkter	8 794	838
	4 268 303	4 256 034

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	154 612	163 447
Löpande underhåll	192 041	360 600
El	93 514	91 534
Uppvärmning	430 868	466 763
Vatten	112 164	110 930
Sophämtning	99 973	97 631
Fastighetsförsäkring	57 522	70 741
Städning	68 286	69 455
Förvaltningskostnader	118 754	132 626
Extern revision	13 688	13 250
Personalkostnader	97 757	110 063
Kabel-TV/bredband	215 805	188 749
Vinterskötsel	10 813	44 527
Övrig drift	127 942	49 328
	1 793 739	1 969 644

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler	24 250	-
	24 250	-

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 490 584	1 489 991
	1 490 584	1 489 991

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	17	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 865	1 077
Övriga ränteintäkter	202	176
	2 084	1 253

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	280 672	353 805
Övriga räntekostnader	2 301	3 417
	<u>282 973</u>	<u>357 222</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	75 422 704	75 422 704
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>75 422 704</u>	<u>75 422 704</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 403 017	-9 913 026
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 490 584	-1 489 991
	<u>-12 893 601</u>	<u>-11 403 017</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>62 529 103</u>	<u>64 019 687</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	45 000 000	45 000 000
Byggnader - lokaler	855 000	855 000
	<u>45 855 000</u>	<u>45 855 000</u>
Mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
Mark - lokaler	-	-
	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>62 855 000</u>	<u>62 855 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	84 728	62 066
Skattefordringar	10 056	13 176
Övriga kortfristiga fordringar	-	18 873
	<u>94 784</u>	<u>94 115</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	51 920	53 565
Övrigt	-	6 214
	<u>51 920</u>	<u>59 779</u>

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 005	-
Nordea	131 935	146 913
SBAB	5 717	5 699
	<u>139 657</u>	<u>152 612</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	39788768350	1,05	2020-03-13	-	8 000 000
SBAB	10119057	0,76	2024-08-09	-	9 187 200
SBAB	15640669	0,73	2024-08-09	8 816 000	-
Nordea	39788894143	0,75	2021-02-17	11 738 758	11 833 758
Nordea	39788936725	1,888	2020-12-02	-	8 000 000
Nordea	39788960766	0,730	2023-02-15	8 000 000	-
Nordea	39798251946	0,370	2021-12-02	6 700 000	-
				<u>35 254 758</u>	<u>37 020 958</u>

Nästa års beräknade amortering

-371 200

-96 000

Omförhandling av lån

-18 438 758

-16 000 000

Kortfristig del

-18 809 958

-16 096 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 444 800

20 924 958

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

33 398 758

36 637 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	63 019 000	63 019 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>63 019 000</u>	<u>63 019 000</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	2 652	2 654
Övriga kortfristiga skulder	<u>6 640</u>	<u>3 000</u>
	9 292	5 654

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	92 000	92 000
Förutbetalda hyror och avgifter	346 364	326 450
Upplupna räntekostnader	21 067	21 414
Upplupen el	5 326	-
Upplupen värme	<u>77 155</u>	<u>-</u>
	541 912	439 864

Järfälla 2021-.....-.....

Gunnel Ekberg

Monica Romero

Anita Liljedahl

Conny Jonsson

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

Anders Höglin
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB