

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Hoven

Org.nr 716421–1596

Styrelsen för Brf Hoven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-13.

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:17 bebyggdes 1966-67 av Gustavsbergs fabriker och har sitt säte/är belägen i Värmdö kommun. På fastigheten finns 10 st bostadshus innehållande 54 lägenheter. Dessutom finns 20 garage och 33 p-platser samt 5 uppställningsplatser för lastbilar och husvagnar.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök	
4	st 2 rum och kokvrå	
10	st 3 rum och kök	
34	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 5 411 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-07 bestått av:

Ordinarie	Jane Eyre	Ordförande, avgått jan 2020
	AnnKi Bergsten	Kassör
	Annika Biberger	Sekreterare
	Jari Liias	Ledamot
	Joakim Palmqvist	Ledamot

Suppleanter	Roger Bohlin
	Jens Åslund

Revisorer	
Ordinarie	Tom Erixon
	Marie Edberg

Suppleant	Rikard Bauman
-----------	---------------

Valberedning	Göran Halvarsson	Sammanställande
	Rickard Rasmussen	

Styrelsen har sedan extrastämma 2021-01-28 bestått av:

Ordinarie	Joakim Palmqvist	Ordförande
	AnnKi Bergsten	Kassör
	Annika Biberger	Sekreterare
	Jari Liias	Ledamot
	Jens Åslund	Ledamot

Suppleanter	Andreas Stenberg
	Filip Bellander

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Fastighetens tekniska status:

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 83 815 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 93 040 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % from 190701.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pansättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 075	3 047	2 978	2 863
Resultat efter finansiella poster (tkr)	369	10	-366	-991
Soliditet (%)	74	73	73	74
Kassalikviditet (%)	844	527	396	371
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	120	120
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 093	893	693	573
Lån per kvm yta	1 053	1 053	1 053	1 053
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	543	543	532	507

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Värmefond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 830 000	220 000	673 133	-4 428 745	9 519
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		20 000	180 000	-200 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				9 519	-9 519
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					369 198
Belopp vid årets utgång	20 830 000	240 000	853 133	- 4 619 226	369 198

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 619 227
årets vinst	369 198
	-4 250 029

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	180 000
avsättning till värmefond	20 000
i ny räkning överföres	-4 450 029
	-4 250 029

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 075 288	3 046 984
Övriga rörelseintäkter		5 958	65 303
Summa rörelseintäkter		3 081 246	3 112 287
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 696 576	-2 097 780
Övriga externa kostnader	5	-148 479	-107 677
Personalkostnader	6	-61 064	-58 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 649	-730 649
Summa rörelsekostnader		-2 636 769	-2 994 713
Rörelseresultat		444 477	117 574
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 279	-108 055
Resultat efter finansiella poster		369 198	9 519
Resultat före skatt		369 198	9 519
Årets resultat		369 198	9 519

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 818 607	20 549 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		25 666	3
Övriga fordringar	8	97	2 982 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 683	47 000
Summa kortfristiga fordringar		76 446	3 029 671
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 955 869	0
Summa kassa och bank		3 955 869	0
Summa omsättningstillgångar		4 032 315	3 029 671
SUMMA TILLGÅNGAR		23 850 922	23 578 927

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 830 000	20 830 000
Reservfond	240 000	220 000
Yttre reparationsfond	853 133	673 133
Summa bundet eget kapital	21 923 133	21 723 133

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 619 227	-4 428 746
Årets resultat	369 198	9 519
Summa fritt eget kapital	-4 250 029	-4 419 227

Summa eget kapital

17 673 104 17 303 906

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 700 000	5 700 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	5 700 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		18 292	144 236
Skatteskulder		30 543	29 382
Övriga skulder	12	4 812	4 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	424 171	396 684
Summa kortfristiga skulder		477 818	575 021

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 850 922 23 578 927

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

444 477

117 574

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

730 649

730 649

Erlagd ränta

-88 569

-104 627

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 086 557

743 596

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-29 346

-20 345

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-83 913

-6 914

Kassaflöde från den löpande verksamheten

973 298

716 336

Årets kassaflöde

973 298

716 336

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 982 571

2 266 235

Likvida medel vid årets slut

14

3 955 869

2 982 571

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	157 320	157 540
Årsavgifter bostäder	2 938 608	2 909 832
Hysesbortfall ./.	-20 640	-20 388
Övriga ersättningar och intäkter	1 483	958
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 475	4 627
Försäkringsersättningar	0	59 718
	3 081 246	3 112 287

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	83 815	117 849
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	93 040	129 416
	176 855	247 265

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	0	115 375
Besiktning / Serviceavtal	25 575	12 788
Yttre skötsel / Snöröjning	48 588	75 870
Fastighetsel	44 691	55 186
Uppvärmning	406 892	559 680
Vatten	249 962	271 951
Sophämtning	93 289	77 243
Fastighetsförsäkring	85 834	118 605
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	28 654
Kabel-TV / Internet	197 533	181 008
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	367 356	354 156
	1 519 720	1 850 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 706	36 093
Förvaltningsarvode	68 877	69 910
Övriga externa tjänster/kostnader	63 834	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 062	1 675
	148 479	107 678

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	44 500	44 500
Revisionsarvoden	4 470	3 830
Bilersättningar	388	0
Lagstadgade sociala avgifter	11 706	10 277
	61 064	58 607

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	24 343 917	24 343 917
Ingående anskaffningsvärde mark	8 428 500	8 428 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 772 417	32 772 417
Ingående avskrivningar	-12 223 161	-11 492 512
Årets avskrivningar	-730 649	-730 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 953 810	-12 223 161
Utgående redovisat värde	19 818 607	20 549 256
Taxeringsvärden byggnader	43 275 000	43 275 000
Taxeringsvärden mark	42 328 000	42 328 000
	85 603 000	85 603 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	97	97
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	2 982 571
	97	2 982 668

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 395	30 650
Förutbetalt internet	16 350	16 350
Förutbetalda arvoden RB	15 938	0
	50 683	47 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,32	2027-12-30	3 400 000	3 400 000
Handelsbanken	1,30	2027-12-30	2 300 000	2 300 000
			5 700 000	5 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 700 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
	5 700 000	5 700 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-424
Mervärdesskatt	5 087	5 143
Övriga skulder	-275	0
	4 812	4 719

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 780	42 015
Upplupna sociala avgifter	9 671	13 681
Upplupna räntekostnader	13 585	26 875
Förskottsbetalda hyror och avgifter	256 204	223 099
Upplupna uppvärmningskostnader	57 848	65 483
Upplupna elavgifter	48 000	24 000
Beräknat arvode för revision	0	1 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 082	0
	424 170	396 683

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,32	2027-12-30	3 400 000	3 400 000
Handelsbanken	1,30	2027-12-30	2 300 000	2 300 000
			5 700 000	5 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 700 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
	5 700 000	5 700 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-424
Mervärdesskatt	5 087	5 143
Övriga skulder	-275	0
	4 812	4 719

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 780	42 015
Upplupna sociala avgifter	9 671	13 681
Upplupna räntekostnader	13 585	26 875
Förskottsbetalda hyror och avgifter	256 204	223 099
Upplupna uppvärmningskostnader	57 848	65 483
Upplupna elavgifter	48 000	24 000
Beräknat arvode för revision	0	1 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 082	0
	424 170	396 683