

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Haken, Ramnäs får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och en gemensam utomhusmiljö för umgänge och rekreation åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2012-12-03.

Föreningens fastighet, Ramnäs Kyrkby 1:132, belägen i Surahammars kommun, bebyggdes 1957 av Byggnadsfirman Gustaf Ahlqvist byggnads AB. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 56 st lägenheter och 2 st hyresrättslokaler. Det finns även 19 st garage och 2 st p-platser.

Föreningens 56 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st	1 r o k
41 st	2 r o k
11	3 r o k

Lägenhetsyta: 3 385 m²

Föreningens lokaler fördelas enligt följande:

Föreningslokal	101 m ²
Förråd	60 m ²
Lokal	21,8 m ²

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Avtal för tv finns med Viasat, bredband med Bahnhof dock är avtalet med Bahnhof uppsagt inför 2021. Avtal för administrativ förvaltning finns med HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Ann-Christin Gutschank.

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

Åtgärd	År
Stam- och badrumsrenovering	2002
Målning av trapphus och tvättstuga	2003
Lägenhetsdörrar, postboxar, låssystem	2007
Byte till energifönster	2008
Omläggning tak	2008
Uppsättning balkonger på ettor	2008
Byte takfläktar	2019
Fiberinstallation	2019
Balkongrenovering	2020

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 57 (56, 2019) medlemmar.

Under året har 5 (9, 2019) lägenhetsöverlåtelse skett. Föreningen har nu inga andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Eva Högberg	ordförande
Hannele Hansson	ledamot
Britt-Louise Jansen	ledamot
Simone Olofsson	ledamot
Anders Pettersson	ledamot
Jan Viklund	suppleant
Helena Gullsjö	suppleant

Styrelsen har hållit 7 sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Eva Högberg och Hannele Hansson.

Vicevärd

Eva Högberg och Hannele Hansson har delat på sysslorna.

Revisor

Revisor har varit Ann-Britt Palm med Göran Lindholm som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15 via poströstning. Det inkom 20 st formulär.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört balkongrenovering där räcken byttes ut samt taken på övervåningen. Det gjordes en helrenovering av föreningslokalen samt sanering och renovering av en hyrlokal.

Föreningen saknar underhållsplan. HSB Mälardalarna har fått i uppdrag att ta fram en underhållsplan under 2021.

Inför 2021 planeras det att anläggas 6 st p-platser med motorvärmarruttag. Plåten kommer att målas på Dammvägen 6, byte och målning av vindskivor samt hängrännor på balkongtak.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 250 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 847 000 kr. Under året har föreningen amorterat 248 664 kr.

Under 2020 tog föreningen ett nytt lån för att finansiera balkongrenoveringen, bindningstiden blev 5 år och ränta 1,56 %.

Avgifterna var oförändrade inför 2020. Inför 2021 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 %. Årsavgifterna uppgår till kronor 635 kr/kvm efter höjning. Det finns ingen plan för ytterligare höjning.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen, "Aktuellt från styrelsen", 2 st på våren och 2 st på hösten. Information om balkongrenoveringen har även getts ut löpande under året. Det har hållits två byggmöten under balkongrenoveringen.

Under året besökte föreningens förvaltningsekonom, Maria Hoijar, från HSB Mälardalarna oss.

Föreningen har en egen e-postadress brf.haken@gmail.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 421	2 371	2 370
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 236	171	274
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	2%	31%	28%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	616	616	616
Bankskuld kr/m ²	2 023	1 505	1 576
Räntekostnader kr/m ²	40	33	30
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	118%	88%	
Avsättning underhållsfond kr/m ²	74	74	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	9 110	94 835	1 702 541	434 187	171 152
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				171 152	-171 152
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 952 541	1 952 541	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					-2 235 759
Belopp vid årets slut	9 110	94 835	0	2 307 881	-2 235 759

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	605 340
Disposition ur UH-fond	1 952 541
Avsatt till UH-fond	- 250 000
Årets resultat	<u>- 2 235 759</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	72 121

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	72 121
-------------------------	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -533 218 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Brf Haken i Ramnäs

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 420 530	2 371 484
Summa rörelseintäkter		2 420 530	2 371 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 882 816	-1 619 833
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 221	-12 771
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-353 863	-207 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 583	-255 583
Summa rörelsekostnader		-4 526 483	-2 095 832
Rörelseresultat		-2 105 952	275 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 607	6 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-135 414	-111 272
Summa finansiella poster		-129 807	-104 499
Årets resultat		-2 235 759	171 152

Brf Haken i Ramnäs

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>6 322 642</u>	<u>6 578 225</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 322 642</u>	<u>6 578 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 322 642</u>	<u>6 578 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	26 527	21 615
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	974 240	985 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>90 282</u>	<u>46 723</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 091 049</u>	<u>1 053 991</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	95 570	231 683
Summa omsättningstillgångar		<u>1 186 619</u>	<u>1 285 674</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 509 261</u>	<u>7 863 899</u>

Brf Haken i Ramnäs

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	103 945	103 945
Fond för yttre underhåll	0	1 702 541
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>103 945</u>	<u>1 806 486</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 307 881	434 187
Årets resultat	-2 235 759	171 152
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>72 122</u>	<u>605 340</u>
Summa eget kapital	<u>176 067</u>	<u>2 411 826</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>3 075 000</u>	<u>4 857 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>3 075 000</u>	<u>4 857 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 772 000	238 664
Leverantörsskulder	178 869	63 914
Skatteskuld	0	730
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 21 436	6 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>285 889</u>	<u>285 009</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>4 258 194</u>	<u>595 073</u>
Summa skulder	<u>7 333 194</u>	<u>5 452 073</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>7 509 261</u>	<u>7 863 899</u>

Brf Haken i Ramnäs

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 235 759	171 152
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 583	255 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 980 176	426 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	791 029	-778 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	129 785	-174 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 059 362	-525 655
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	1 751 336	-238 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 751 336	-238 664
Årets kassaflöde	691 974	-764 319
Likvida medel vid årets början	1 216 548	1 132 766
Likvida medel vid årets slut	1 060 421	1 216 548

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Haken i Ramnäs**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 40 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	1,2%
---------------------	------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 076 504 kr. (2 076 504 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Haken i Ramnäs

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 086 104	2 086 104
	Hyror	82 540	110 505
	Övriga avgifter	194 115	191 520
	Övriga intäkter	69 381	26 230
	Bruttoomsättning	<u>2 432 140</u>	<u>2 414 359</u>
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-300	0
	Hyesbortfall	<u>-11 310</u>	<u>-42 875</u>
		2 420 530	2 371 484
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel, serviceavtal mm	25 463	8 236
	Reparationer	20 039	36 015
	El	198 515	214 604
	Uppvärmning	477 263	504 072
	Vatten	90 988	72 662
	Sophämtning	68 632	99 684
	Övriga avgifter	348 464	207 697
	Förvaltningskostnader	81 787	101 689
	Fastighetsavgift	19 339	19 339
	Övriga driftskostnader	37 453	72 553
	Planerat underhåll	<u>2 514 874</u>	<u>283 283</u>
		3 882 816	1 619 833
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	5 631	0
	Porto och bankavgifter	1 030	540
	Juridiska avgifter	13 026	10 231
	Förluster på hyres- och kundfordringar	4 132	0
	Medlems- och styrelseaktiviteter	4 282	2 000
	Övriga kostnader	<u>6 120</u>	<u>0</u>
		34 221	12 771
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	12 000	6 750
	Övriga arvoden	6 940	0
	Revisorsarvode	4 000	0
	Löner och andra ersättningar	225 798	121 187
	Sociala kostnader	<u>77 221</u>	<u>37 648</u>
		325 959	165 585
	Övriga		
	Förändring semesterlöneskuld	17 793	3 564
	Löneskatt	1 959	7 085
	Pensionskostnader och förpliktelser	<u>8 152</u>	<u>30 291</u>
		27 904	40 940
		353 863	206 525
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	<u>255 583</u>	<u>255 583</u>
		255 583	255 583

Brf Haken i Ramnäs

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	5 607	6 772
		<u>5 607</u>	<u>6 772</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	134 526	110 993
	Räntekostnader kortfristiga skulder	9	38
	Övriga finansiella kostnader	879	241
		<u>135 414</u>	<u>111 272</u>

Brf Haken i Ramnäs

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 910 186	14 910 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 910 186	14 910 186
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 391 961	-8 136 378
Årets avskrivningar	-255 583	-255 583
Utgående avskrivningar	-8 647 544	-8 391 961
Bokfört värde	6 262 642	6 518 225
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
Bokfört värde	60 000	60 000
Summa byggnader och mark	6 322 642	6 578 225
Taxeringsvärde för Ramnäs kyrkby 1:132 i Surahammar. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 350 000	4 350 000
Byggnad - lokaler	209 000	209 000
	4 559 000	4 559 000
Mark - bostäder hyreshus	1 163 000	1 163 000
Mark - lokaler	71 000	71 000
	1 234 000	1 234 000
Taxeringsvärde totalt	5 793 000	5 793 000

Brf Haken i Ramnäs

		2020-12-31	2019-12-31
Noter			
Not 10	Kundfordringar		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	26 527	21 615
		26 527	21 615
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	7 036	788
	Skattekonto	2 353	0
	Skattefordran	964 851	136 764
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	974 240	137 552
Not 12	Kassa och bank	94 920	1 079 784
	Bankkonto	651	0
	Handkassa	95 570	1 079 784
Not 13	Eget kapital		
		Medlemsinsatser	Balanserat
		Uppl. avgifter	resultat
		Insatser	Årets resultat
		Underh.-fond	
	Belopp vid årets ingång	9 110	103 945
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma		1 702 541
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		434 187
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		171 152
	Årets resultat		-1 952 541
	Belopp vid årets slut	9 110	103 945
			250 000
			-250 000
			0
			2 307 881
			-2 235 759
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års
			amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
	Swedbank	2656760051	2,44%
			2022-11-25
			1 225 000
	Swedbank	2656760069	2,09%
			2021-03-28
			883 000
	Swedbank	2755920416	1,96%
			2021-01-28
			2 749 000
	Swedbank	2952767180	1,56%
			2025-06-18
			1 990 000
			6 847 000
			278 664
			3 075 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		5 453 680
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar	8 974 700	8 974 700
	Summa ställda säkerheter	8 974 700	8 974 700
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	140 000	238 664
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 632 000	0
		3 772 000	238 664
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	6 031	3 456
	Arbetsgivaravgifter	6 361	3 300
	Källskatt	9 044	0
	Övriga kortfristiga skulder	21 436	6 756
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 160	144 061
	Förutbetalda hyror och avgifter	19 228	12 365
	Upplupna räntekostnader	100 501	128 583
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 889	285 009

Brf Haken i Ramnäs

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

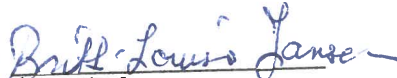
Brf Haken i Ramnäs

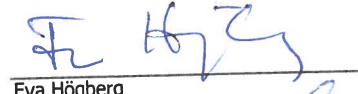
2020-12-31 2019-12-31

Noter

Ramnäs, 2021- -

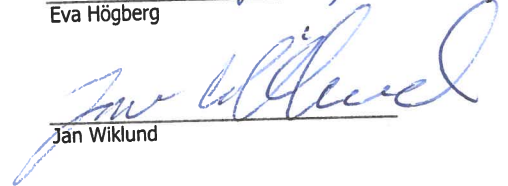

Anders Pettersson


Britt-Louise Jansen


Eva Högberg


Hannele Hansson


Simone Olofsson


Jan Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -



Ann-Britt Palm
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Haken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Haken för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ramnäs 2021-06-28



Ann-Britt Palm

Brf Haken i Ramnäs

