

Årsredovisning

2019

Brf Haken

Org nr 778000-0795

Styrelsen för Brf Haken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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 3 st lokaler som är hyresrätter. Dessutom finns 19 st garage och 3 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
41	st 2 rum och kök		
11	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 3 385 m ²	Total lokalyta: 169,3m ²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Föreningslokal	101,0	Enligt överenskommelse
Kontor	46,5	Vakant
Outhyrd	<u>21,8</u>	
	169,3	

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 076 504 (2 076 504) kronor.

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 2019-06-17 bestått av:

Ordinarie	Eva Högberg Anders Pettersson Hannele Hansson Britt-Louise Jansen Simone Olofsson	Ordf
Suppleant	Jan Viklund Henlena Gullsjö	

Fram till föreningsstämman var AnnMarie Jugen, Helena Gullsjö och Martti Viinamäki ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Vakant
Suppleant	Göran Lindholm

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har fr o m 2019-07-01 ombesörjts av Ann-Christin Gutschank.

Fastighetens tekniska status

Fjärrvärmeinstallation 1985

Trippelglas o persienn i v-rum 1985/86

Fasadrenovering 1988

Garage och Kabel - TV 1989

Omläggning tak, takpapp o vindskivor , byte av pannor Dammvägen 6, 1993

Fönstermålning 1997

Fläktar, Dammv 6 1998

ADSL installation 1999

Byte till 2 gemensamma elsäkringar 2000

Stam- och badrumsrenovering 2002

Målning av trapphus och tvättstuga 2003

Lägenhetsdörrar, postboxar, akustikplattor tak i trapphus samt nytt låssystem 2007.

Byte till energifönster, omläggning tak Åsh 9 a-c samt Dammv 4a-b inkl plåtarbeten. Uppsättning av balkonger på ettor, dränering kring hörnan 9a samt torktumlbrunn och asfaltslagningar 2008.

Byte takfläktar och fiberinstallation 2019

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs löpande.

OVK besiktning har skett 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 36 015 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 283 282 kronor, varav större delen avser ventilationsrengöring och byte av takfläktar. Kostnaden har belastat resultatet.

Avtalet med RB Fastighetsägare AB om ekonomisk förvaltning har sagts upp under verksamhetsåret och från 1 januari 2020 har HSB Mälardalen övertagt förvaltningen.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 (7) st överlåtelse ägt rum. 1 st (7) andrahandsupplåtelser har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar, medlemsantalet uppgår till 56 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Föregående höjning var med 2 % från och med 2011-07-01 och med 6 % från och med 2010-07-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Vid försenad betalning med en månadsavgift lämnas ärendet omgående vidare till Kronofogdemyndigheten.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 345	2 358	2 366	2 367
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	274	390	468
Soliditet (%)	31	28	24	19
Kassalikviditet (%)	216	165	129	145
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	406
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 703	1 453	1 203	953
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	616	616	616	616
Lån kronor per kvm yta	1 505	1 575	1 646	1 864

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balansera- t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 835	9 110	1 452 541	410 147	274 040
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				274 040	-274 040
Årets resultat					171 152
Belopp vid årets utgång	94 835	9 110	1 702 541	434 187	171 152

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	434 187
årets vinst	171 152
	605 339
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	355 339
	605 339

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 345 254	2 357 886
Övriga rörelseintäkter		26 230	12 135
Summa rörelseintäkter		2 371 484	2 370 021
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 486 254	-1 130 459
Övriga externa kostnader	5	-146 350	-124 371
Personalkostnader	6	-207 645	-483 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 583	-255 583
Summa rörelsekostnader		-2 095 832	-1 993 775
Rörelseresultat		275 652	376 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 772	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 272	-102 484
Summa finansiella poster		-104 500	-102 206
Resultat efter finansiella poster		171 152	274 040
Resultat före skatt		171 152	274 040
Årets resultat		171 152	274 040

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 578 225	6 833 808
Summa materiella anläggningstillgångar		6 578 225	6 833 808
Summa anläggningstillgångar		6 578 225	6 833 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		21 615	57 471
Övriga fordringar	8	985 653	1 038 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 723	79 202
Summa kortfristiga fordringar		1 053 991	1 175 174
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		231 684	96 540
Summa kassa och bank		231 684	96 540
Summa omsättningstillgångar		1 285 675	1 271 714
SUMMA TILLGÅNGAR		7 863 900	8 105 522

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 945	103 945
Yttre reparationsfond		1 702 541	1 452 541
Summa bundet eget kapital		1 806 486	1 556 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		434 187	410 147
Årets resultat		171 152	274 040
Summa fritt eget kapital		605 339	684 187
Summa eget kapital		2 411 825	2 240 673
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 857 000	5 095 664
Summa långfristiga skulder		4 857 000	5 095 664
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	238 664	238 664
Leverantörsskulder		63 914	166 966
Skatteskulder		730	1 238
Övriga skulder	12	6 756	104 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	285 011	257 697
Summa kortfristiga skulder		595 075	769 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 863 900	8 105 522

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		275 652	376 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		255 583	255 583
Erhållen ränta		6 772	278
Erlagd ränta		-109 578	-102 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		428 429	529 495
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		69 821	-42 910
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-175 804	40 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		322 446	526 837
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-238 664	-238 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 664	-238 664
Årets kassaflöde		83 782	288 173
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 132 766	844 593
Likvida medel vid årets slut	14	1 216 548	1 132 766

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt 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:

Om- och tillbyggnader före 2014

40 år

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

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	32 400	34 000
Hysesintäkter garage och p-platser	78 105	75 480
Årsavgifter bostäder	2 086 104	2 086 104
Hysesbortfall ./.	-42 875	-29 810
Debiterade avgifter	191 520	192 120
Övriga ersättningar och intäkter	26 230	12 127
	2 371 484	2 370 021

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	36 015	53 736
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	283 282	0
	319 297	53 736

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Besiktning / Serviceavtal	5 115	5 021
Yttre skötsel / Snöröjning	3 121	916
Fastighetsel	214 604	199 879
Uppvärmning	504 072	519 556
Vatten	72 662	72 324
Sophämtning	99 684	90 646
Fastighetsförsäkring	70 794	68 731
Kabel-TV / Internet	177 566	100 896
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	19 339	18 754
	1 166 957	1 076 723

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	37 115	16 954
Revisionsarvode	0	2 120
Förvaltningsarvode	76 740	77 677
Övriga externa tjänster/kostnader	540	540
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 955	27 081
	146 350	124 372

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	6 750	25 500
Löner	124 344	266 619
Kostnadsersättningar	408	107
Sociala avgifter	69 059	103 783
Särskild löneskatt	7 085	2 762
Uttagsskatt	0	84 590
	207 646	483 361

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 910 186	14 910 186
Ingående anskaffningsvärden mark	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 970 186	14 970 186
Ingående avskrivningar	-8 136 378	-7 880 795
Årets avskrivningar	-255 583	-255 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 391 961	-8 136 378
Utgående redovisat värde	6 578 225	6 833 808
Taxeringsvärden byggnader	4 559 000	4 492 000
Taxeringsvärden mark	1 234 000	1 120 000
	5 793 000	5 612 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	788	2 274
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	984 865	1 036 227
	985 653	1 038 501

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	70 794
Förutbetald kabel-TV	0	8 408
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 723	0
	46 723	79 202

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	2,157	rörligt 90-dgr	949 664	1 016 328
Swedbank	2,440	2022-11-25	1 325 000	1 425 000
Swedbank	1,948	rörligt 90-dgr	2 821 000	2 893 000
			5 095 664	5 334 328
Kortfristig del av långfristig skuld			-238 664	-238 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 902 344 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 974 700	8 974 700
	8 974 700	8 974 700

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagsskatt	0	84 590
Källskatter	3 300	10 055
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 456	9 975
	6 756	104 620

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

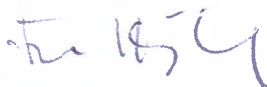
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	3 564	0
Upplupna sociala avgifter	8 205	2 762
Upplupna räntekostnader	12 365	10 671
Förskottsbetalda hyror och avgifter	144 061	148 771
Upplupna uppvärmningskostnader	52 355	62 245
Upplupna elavgifter	20 044	23 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 415	9 657
	285 009	257 695

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	0	1 620
Banktillgodohavanden	231 684	94 920
Avräkning Klientmedel	984 865	1 036 227
	1 216 549	1 132 767

Ramnäs den 2020-05-14

Eva Höberg
Ordförande



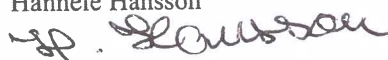
Simone Olofsson



Britt-Louise Jansen



Hannele Hansson



Anders Pettersson



Revisorspåteckning



Min revisionsberättelse har lämnats .

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Haken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Haken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 revisionsed 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 ett 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 2020-05-14



Ann-Britt Palm