

Årsredovisning för

HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

714800-2780

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna, 714800-2780, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m². Taxeringsvärdet är 303 910 tkr, varav byggnadsvärdet är 183 000 tkr och markvärdet 120 910 tkr.

Fastigheterna var 2019 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

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	256	18 016
Fördelning per fastighet		
-Sjöhästen 1	148	10 264
-Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (ink förråd)	52	474
Garage (varav 14 gästplatser)	236	
Mc-platser	20	
Bilplatser	2	
Däcksförråd	72	
	<hr/>	<hr/>
	638	18 490

Föreningen har 2st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (ca 60 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57 Lomvägen 61-65

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Aynur Haxverdiyeva
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Mercury Städ AB - trappstädning
- TopEnt har varit markentreprenör
- Bahnhof - avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler och Digital TV-small
- Egain Sweden AB - prognosstyrning av värme
- Eco Guard - temperaturövervakning
- Wallenstam - elavtal
- Megacon - IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning

- Schneider (TAC) Serviceavtal - värmeväxlare
- Sollentuna Energi - fjärrvärme, el, vatten och sophämtning
- Folksam - företagsförsäkring
- Q-Park - parkeringsavtal
- Protektia AB - Brandskydd
- RagnSells - hämtning av återvinningsbart material

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Lars-Erik Görjevik

Håkan Persson

Maria Herger

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Mikael Lund Svärth

Joel Dahlén

Camilla Johansson

Ordförande, Ekonomiansvarig

Vice ordförande, Sekreterare, informations- samt webansvarig

Utemiljö

Utemiljö

Fastighets- och energiansvarig

Fastighets- och energiansvarig, Brandskyddsansvarig

Fastighets- och energiansvarig

HSB representant

Aynur Haxverdiyeva

Förvaltare HSB

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Erik Görjevik, Margaretha Svanborg och Mikael Lund Svärth.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Erik Görjevik, Håkan Persson, Maria Herger samt Margaretha Svanborg, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 318 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Annika Becker med Eva Ström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Lindfors, Carina Ramström Højertz (tom oktober 2019) och Anders Mattsson med Lisbeth Lindfors som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lars-Erik Görjevik	Ordinarie
Håkan Persson	Ordinarie
Maria Herger	Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	13 361	13 049	12 718	12 388	12 055
Årets resultat, tkr	2 693	1 553	914	834	1 104
Fond för yttre underhåll, tkr	2 044	2 447	3 245	3 604	3 501
Belåning, kr/kvm totalyta	3 043	3 124	3 185	2 764	2 332
Räntekänslighet*	5	5	6	5	4
Soliditet %	16	12	10	9	10
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	623	605	588	570	553
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	273	235	202	179	167

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 622 300	2 447 483	2 696 715	1 552 766
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-403 934	1 956 700	-1 552 766
Årets resultat				2 692 756
	1 622 300	2 043 549	4 653 415	2 692 756

Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Vår ambition är också att sörja för en avgiftsutveckling som är så måttlig som möjligt över tid med hänsyn till föreliggande underhållsbehov. Som grund för detta arbetar styrelsen med en långsiktig underhållsplan samt en 10-årig prognos för ekonomisk utveckling, vilka uppdateras årligen.

Den budget styrelsen beslutat om för 2019 visade på ett resultat om 1 168 tkr. Utfallet är 2 693 tkr, vilket är drygt 1,5 Mkr bättre än budgeterat. Avvikelsen förklaras till övervägande del (1,2 Mkr) av att planerad renovering av körytorna i garaget ej hann genomföras under 2019, då upphandlingsprocessen blev betydligt mer utdragen än väntat. Renoveringen kommer istället att genomföras under 2020.

Vårt att notera är att vi under året haft betydligt lägre kostnader för skador än befarat m.h.t. våra ålderstigna rörstammar. Kostnader för vattenskador uppgår till 120 tkr mot budgeterat 200 tkr. Kostnad för Bergvärmeanläggningen håller fortsatt ned värmekostnaderna en dryg miljon per år, inräknat extra elkostnad för pumparna i anläggningen. Kostnaderna för renhållning har ökat förhållandevis mycket, jämfört med föregående år, 42 tkr (18%). Det fortsatta låga ränteläget har medfört att räntekostnaderna är 140 tkr lägre än budget. I övrigt hänvisas till bilagda resultaträkning samt noter.

Under året har totalt 668 tkr bokats som pågående projekt - stambyte. Dessa kostnader avser konsultarvoden till Afry för framtagande av beslutsunderlag samt genomförande av upphandling.

Kostnaden för panncentralen beräknas uppgå till c:a 110 tkr per år. Då redovisningen inte är uppdelad per huskropp så är detta en beräkning av panncentralens andel av el-, värme samt vattenkostnader.

Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå under den kommande tioårsperioden, men är måttliga under 2020. Styrelsen jobbar aktivt med att identifiera möjliga besparingsåtgärder vad gäller olika driftkostnader.

Styrelsen har under året bundit två lån om totalt 19,8 Mkr på två resp. tre år, och vi har nu en övervikt av bundna lån med hänsyn till befarad ränteuppgång. Ungefär 25% av lånen ligger nu med rörlig ränta. Genomsnittlig låneränta uppgår för 2019 till 0,92 procent.

Tack vare att räntorna är fortsatt låga och förväntas vara så i ytterligare 2-3 år har styrelsen bedömt att det för 2020 är tillräckligt att föreningen ligger kvar på en avgiftshöjning om tre procent. I förra årets version av långtidsprognosen räknade vi med att höjningen till 2020 skulle bli fyra procent. Vi tror att avgifterna kommer att behöva öka med 2-4 % per år under den närmaste femårsperioden, varefter de successivt kan sänkas.

Finansiering av stamreoveringen sker genom upplåning av motsvarande belopp. Styrelsen har med hjälp av Finopti genomfört en upphandling av en låneram om totalt SEK 150.000.000, och därvid beslutat att upplåning skall ske genom Nordea, som har lämnat anbudet med lägsta räntevillkoren.

Under året har styrelsen i samråd med HSB tagit fram en finanspolicy.

Stamreovering

Styrelsen har under året arbetat med förberedelserna för ett kommande stambyte, som är planerat att äga rum under 2020-2022. Arbetet har bedrivits med Afry (f.d. ÅF) som sakkunniga konsulter att bistå med utredning, upphandling och vara föreningens företrädare gentemot entreprenören under stambytet.

Styrelsen har inom sig utsett en arbetsgrupp att handha kontakter med ÅF samt att i samråd med ÅF driva projektet från styrelsens sida. Arbetsgruppen tar fram förslag och rekommendationer att föreläggas styrelsen för beslut.

Under våren har Afry tagit fram underlag inför styrelsens beslut om stamreoveringen och val av metod. Styrelsen har beslutat att stamreovering skall göras genom ett traditionellt stambyte, med undantag för vissa rördelar som kan relinas. I samband med bytet av rörstammar för vatten och avlopp har styrelsen beslutat att även byta rören för värme samt radiatorer.

Extra stämma hölls den 3 juni, där närvarande medlemmar enhälligt röstade för att genomföra stambyte enligt styrelsens förslag och där medlemmarna även överlät sitt underhållsansvar för ifrågavarande installationer och ytskikt till föreningen för den aktuella tiden.

Under tidig höst har Afry tagit fram upphandlingsdokumentation som har genomgått av arbetsgruppen. Anbudsförfrågan utsändes tidigt i oktober och under andra halvan av november har anbud erhållits från totalt 4 entreprenörer. Två av dessa har valts ut för närmare analys.

Efter årsskiftet 2019/2020 har dessa två entreprenörer ombetts att inkomma med vissa förtydliganden och kompletteringar av anbudet. Arbetsgruppen har efter genomgång och utvärdering av anbud samt Afrys anbudssammanställning beslutat föreslå styrelsen att i första hand gå vidare med avtalsförhandlingar med Roslagens Byggentreprenad AB. Avtal har ingåtts med nämnda entreprenör i slutet av februari.

Upphandling av finansiering av stamreoveringen har gjorts i samarbete med Finopti. Styrelsen har valt att gå vidare med Nordea för finansiering av projektet.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-25. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

En extrastämma med anledning av den för förestående stamreoveringen avhölls 2019-06-03 med ett deltagande av 107 medlemmar varav 16 genom fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 14 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

Hantering av personuppgifter och personuppgiftspolicy

Styrelsen har påbörjat arbetet med den EU-gemensamma dataskyddsförordningen (GDPR) och har fastställt föreningens personuppgiftspolicy samt ingått ett s.k. personuppgiftsbiträdesavtal med vår leverantör av bl.a. medlems- och ekonomiadministration, HSB Norra Stor-Stockholm.

Underhåll mm

Under 2019 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Fastighetsrenovering:

- 6 st nya elladdningsplatser i garaget samt förberett för ytterligare 6 platser.
- Renovering av trapp vid garaget.
- Genomfört test av förändring hänggrännor för bättre avrinning

Utemiljön:

- Nyplantering av växter
- Beskrning av träd och buskar
- Ny flaggstång med BRF-vimpel

Inomhusmiljön:

- Rensning och kontinuerligt underhåll av Återbruket, som numera handhas av en särskild arbetsgrupp utom styrelsen.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.
- Förbättrat brandskyddet i garage och tvättstugor.

Styrelsens kommentar:

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Framtagande av beslutsunderlag inför stambyte samt upphandling av entreprenör för stambytet.

Framtagande av en finansieringspolicy.

Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen.

Samverkan med grannföreningarna.

Deltagande i Grannsamverkan mot brott.

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage eller inbrott.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:

Vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalité för boende i föreningen.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 21 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 12.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Åtta lägenheter var under året uthyrda i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Under de senaste 10 åren har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2011-2017	Renovering av tvättstugor, en per år
2012-2013	Utbyte av hänggrännor och stuprör
2012-2013	Radonsanering
2013-2014	Garagerenovering
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser
2016	Utbyte av samtliga fönster och fönsterdörrar
2017	Uppförande av miljöstation
2017	Installation av bergvärme
2017	Utbyte av loftgångsbelysning samt belysning på gångvägar
2017	Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående samt samtliga liggande rörstammar
2018	Fortsatt utredning av åtgärder på rörstammar samt framtagande av åtgärdsplan
2018	Renovering av socklar samt utvändiga betongtrappor
2018	Omfattande gallring och borttag av överårig växtlighet samt nyplantering av träd och buskar.
2019	Sex st nya elladdningsplatser i garaget, samt förberedett för ytterligare sex platser.
2019	Renovering av utvändigt trapp vid garaget.

Framtida utveckling

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2020-2022	Renovering av rörstammar inkl. ledningar för värme.
2020	Underhåll av undersida loftgångar
2020	Renovering av körbanor i "spiralen" i mitten i garaget.
2020	Påbörjat utredning och planering för byte av entreportar

Förutom större underhållsåtgärder och investeringar enligt ovan avser vi att arbeta vidare med fortlöpande systematiskt brandskyddsarbete.

Budget för 2020

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på + 1 260 tkr.

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 653 415
Årets resultat	2 692 756
	<hr/> 7 346 171
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 346 171
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	397 062
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-565 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 7 178 233
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 043 549
Årets förändring enligt ovanstående disposition	167 939
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 211 488

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 361 036	13 049 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 352 428	-7 653 252
Planerat underhåll	4	-397 062	-873 934
Fastighetsskatt		-441 612	-397 262
Avskrivningar	5	-1 959 193	-1 927 214
		<u>-10 150 295</u>	<u>-10 851 662</u>
Rörelseresultat		3 210 741	2 197 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 036	5 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-525 021	-649 932
		<u>-517 985</u>	<u>-644 630</u>
Årets resultat		2 692 756	1 552 766

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	57 000 946	59 012 602
Mark		2 964 060	2 964 060
Markanläggningar	9	701 891	743 179
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	668 250	-
		<u>61 335 147</u>	<u>62 719 841</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 335 147</u>	<u>62 719 841</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 390	16 805
Avräkningskonto HSB		7 818 676	5 683 717
Övriga fordringar	11	37 508	69 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	540 601	539 990
		<u>8 399 175</u>	<u>6 309 967</u>
Kassa och bank	13	634 129	563 163
Summa omsättningstillgångar		<u>9 033 304</u>	<u>6 873 130</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 368 451</u>	<u>69 592 971</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		2 043 549	2 447 483
		<u>3 665 849</u>	<u>4 069 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 653 415	2 696 715
Årets resultat		2 692 756	1 552 766
		<u>7 346 171</u>	<u>4 249 481</u>
Summa eget kapital		<u>11 012 020</u>	<u>8 319 264</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	54 774 595	56 272 911
		<u>54 774 595</u>	<u>56 272 911</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 498 316	1 498 316
Leverantörsskulder		495 018	599 244
Skatteskulder		12 403	-
Övriga kortfristiga skulder	16	1 082 429	1 037 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 493 670	1 865 366
		<u>4 581 836</u>	<u>5 000 796</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>59 356 431</u>	<u>61 273 707</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 368 451</u>	<u>69 592 971</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 692 756	1 552 766
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 959 193	1 927 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 651 949	3 479 980
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 751	-572
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-325 209	692 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 372 491	4 171 787
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-668 250	-1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-668 250	-1 000 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 498 316	-1 845 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 498 316	-1 845 340
Årets kassaflöde	2 205 925	1 326 447
Likvida medel vid årets början	6 246 881	4 920 433
Likvida medel vid årets slut	8 452 806	6 246 880
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	7 818 676	5 683 717
Kassa och bank	634 130	563 163
	8 452 806	6 246 880

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	3	2094
Ombyggn, radonåtgärd	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggn, garage	Komponentavskrivning	2,5	2053
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,5	2056
Ombyggn, bergvärme	Komponentavskrivning	5	2036
Markanläggning, mijöhus	Linjär	5	2036
Ombyggn, hussocklar	Komponentavskrivning	5	2037

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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 14 250 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 12 688 383 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	186 000	182 000
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	6 000
Utbildning och konferenser	22 000	7 500
Sociala kostnader	48 361	47 507
	276 361	254 007

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	11 229 276	10 902 756
Hysesintäkter lokaler	172 836	171 232
Hysesintäkter garage och p-platser	1 146 263	1 143 952
Försäkringsersättning	-	6 481
Intäkter el	812 006	812 260
Övriga intäkter	83 059	94 782
	13 443 440	13 131 463
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-82 404	-82 404
	13 361 036	13 049 058

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	748 919	784 303
Löpande underhåll	572 814	733 118
El	1 780 066	1 720 308
Uppvärmning	748 680	937 635
Vatten	703 573	643 603
Sophämtning	368 124	303 950
Fastighetsförsäkring	216 202	200 187
Städning	254 388	273 771
Förvaltningskostnader	1 060 047	992 098
Extern revision	20 363	19 213
Personalkostnader	276 361	254 007
Kabel-TV	92 144	92 064
Bredband	31 682	43 845
Vinterskötsel	235 301	201 749
Övrig drift	243 764	453 401
	7 352 428	7 653 252

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll gemensamma utrymmen, ytskikt	-	150 219
Underhåll tvättutrustning	-	46 563
Underhåll installationer, VA/sanitet	65 838	27 980
Underhåll installationer, el	-	35 000
Underhåll tak	-	379 194
Underhåll balkonger	33 273	15 000
Underhåll planteringar	-	126 228
Underhåll p-platser	177 347	-
Underhåll övrigt	120 604	93 750
	397 062	873 934

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 917 906	1 885 927
Markanläggningar	41 287	41 287
	<u>1 959 193</u>	<u>1 927 214</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 411	5 039
Övriga ränteintäkter	625	263
	<u>7 036</u>	<u>5 302</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	524 891	649 672
Övriga räntekostnader	130	260
	<u>525 021</u>	<u>649 932</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	76 595 456	75 595 456
-Årets anskaffningar	-	1 000 000
-Årets utrangeringar	-93 750	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>76 501 706</u>	<u>76 595 456</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 582 855	-15 696 928
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 917 905	-1 885 927
	<u>-19 500 760</u>	<u>-17 582 855</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>57 000 946</u>	<u>59 012 601</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	178 000 000	150 000 000
Byggnader - lokaler	5 000 000	5 200 000
	<u>183 000 000</u>	<u>155 200 000</u>
Mark - bostäder	117 000 000	81 000 000
Mark - lokaler	3 910 000	299 000
	<u>120 910 000</u>	<u>81 299 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>303 910 000</u>	<u>236 499 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	825 754	825 754
	<u>825 754</u>	<u>825 754</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-82 575	-41 288
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-41 288	-41 288
	<u>-123 863</u>	<u>-82 576</u>
Redovisat värde vid årets slut	701 891	743 178

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Årets anskaffningar, renovering rörstammar	668 250	-
Redovisat värde vid årets slut	668 250	-

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	792	792
Skattefordringar	-	31 947
Övriga kortfristiga fordringar	36 716	36 716
	<u>37 508</u>	<u>69 455</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	23 044	23 028
Fastighetsförsäkring	229 174	216 202
Vidarefakturerering el medlemmar sep-dec	265 839	272 000
Övrigt	22 544	28 760
	<u>540 601</u>	<u>539 990</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	634 129	563 163
	<u>634 129</u>	<u>563 163</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	3798	1,55	2022-03-01	1 249 500	1 249 500
Stadshypotek	3800	1,46	2022-03-01	6 312 500	6 562 500
Stadshypotek	81921	1,1	2021-03-01	7 765 396	7 925 396
Stadshypotek	111648	0,83	2021-07-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	105847	0,81	2020-06-30	6 307 700	6 407 700
Stadshypotek	105852	0,81	2020-06-30	642 500	714 500
Stadshypotek	105868	0,83	2021-06-30	8 500 000	8 500 000
Stadshypotek	162112	0,87	2022-03-01	11 195 315	11 311 631
Stadshypotek	189318	0,54	2020-06-22	7 300 000	8 100 000
				<u>56 272 911</u>	<u>57 771 227</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 498 316	-1 498 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				54 774 595	56 272 911
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				48 781 331	50 249 647

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	61 819 500	61 819 500
Varav obelånade	-1 732 000	-1 732 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>60 087 500</u>	<u>60 087 500</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 498 316	1 498 316
	1 498 316	1 498 316

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	980 379	927 120
Övriga kortfristiga skulder	102 050	110 750
	<u>1 082 429</u>	<u>1 037 870</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 065 966	1 044 551
Upplupna räntekostnader	24 459	28 587
Upplupen el	211 933	213 361
Upplupen vatten	60 052	54 893
Upplupen värme	85 446	92 587
Upplupen sophämtning	26 814	15 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	415 675
	<u>1 493 670</u>	<u>1 865 367</u>

Sollentuna 2020-.....-.....

Lars-Erik Görjevik

Håkan Persson

Maria Herger

Margaretha Svanborg

Pelle Bengtsson

Mikael Lund Svärth

Joel Dahlén

Camilla Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-.....-.....

Annika Becker
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor