



Årsredovisning 2020

Brf Hagelbössan 1 i Hjorthagen
Org. 769615-4918

W

Gyl
H
A
E
D
A

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Artemisgatan, 115 42 Stockholm
brf.hagelbossan@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

M

GH
Ar
AC
JK
P

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Hagelbössan 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-04-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Artemisgatan 3A, 3B, 5A, 5B och 7. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1977.

Marken ägs av föreningen.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 648 kvm, hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga 29 bostadsrätter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig till år 2035. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

M

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterbeklädnad av metall	2003
OVK	2010
Stambyte	2013-2014
Nytt elsystem	2013-2014
Egen tvättstuga	2014
Målning trapphus	2014
Besiktning & reparation gasledningar	2015
Ny armatur utebelysning	2015
Ventilationsarbeten	2015
Förberedelse för byte av fönster	2018
OVK	2018
Cykelrum	2018
Markarbeten	2018

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-05-15. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anton Ringström	ledamot/ordf.
Anniela Sundström	ledamot
Carl Sundevall	ledamot
Gustav Heurlin	ledamot
Alexander Weman	ledamot
Anders Fredljung	suppleant
Vladimira Anfelt	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer KB valts.

Valberedningen består av Anna Bensalah och Berit Joélius.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört ett fönsterbyte av fönstren i samtliga lägenheter i föreningens fastighet.

Tyvär upptäcktes asbest i de gamla fönsterfogarna i samband med bytet. Därför var det nödvändigt att genomföra en asbetsanering innan de gamla fönstren kunde monteras. Asbetsaneringen innebar en oförutsedd kostnad.

För att täcka denna kostnad och samtidigt ha tillräcklig likviditet i föreningens kassa valde föreningen att ta ett nytt lån om 492 Kkr.

M

Föreningens resultat för år 2020 är negativt, det kan jämföras med resultatet för år 2019, som var positivt. Anledningen till resultatförändringen är främst ökande underhållskostnader där fönsterbyte om 3 000Kkr ingår.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterbyte	3000
Asbetsanering fönsterfogar	770

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stamspolning	2021	30
Trädgårdsarbeten	2021	100
Takreivering	2023	875
Renovering av entré	2023	50



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 351 932	10 180 536	1 177 000	-3 344 284	177 829	50 543 013
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			236 000	-236 000		
Balanseras i ny räkning				177 829	-177 829	
Årets resultat					-3 566 049	-3 566 049
Belopp vid årets utgång	42 351 932	10 180 536	1 413 000	-3 402 455	-3 566 049	46 976 964

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 972	2 003	2 036	2 064	2 140
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 566	178	-527	111	88
Soliditet, %	68,5	70,5	68,4	66,5	66,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	586	624	624	664
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 302	10 102	11 036	11 576	11 606
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 529	20 529	20 529	20 531	20 531
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,94	1,42	2,63	2,60	2,54
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,0	31,2	33,9	34,1	34,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 402 455
Årets resultat	-3 566 049
	<hr/>
	-6 968 504
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	236 000
I ny räkning överföres	-7 204 504
	<hr/>
	-6 968 504

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

MA
Gjll
An
Te
H

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 971 891	2 003 213
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>1 971 891</u>	<u>2 003 213</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 744 360	-894 789
Övriga externa kostnader	4	-114 285	-141 949
Personalkostnader	5	-81 736	-82 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 077	-399 137
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 339 458</u>	<u>-1 518 275</u>
Rörelseresultat		-3 367 567	484 938
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		419	1 890
Räntekostnader		-198 902	-308 999
Summa finansiella poster		<u>-198 483</u>	<u>-307 109</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 566 049	177 829
Årets resultat		-3 566 049	177 829

W

AA
Cyt
An
Ar
AA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 338 364	66 718 199
Inventarier, verktyg och installationer	7	232 165	251 407
Summa materiella anläggningstillgångar		66 570 529	66 969 606
Summa anläggningstillgångar		66 570 529	66 969 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 483	0
Övriga fordringar		2 653	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 389	54 831
Summa kortfristiga fordringar		66 525	54 831
Kassa och bank		1 901 830	4 638 877
Summa omsättningstillgångar		1 968 355	4 693 708
SUMMA TILLGÅNGAR		68 538 884	71 663 314

M


Gll
Av
A
H

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	52 532 468	52 532 468
Yttre fond	1 413 000	1 177 000
Summa bundet eget kapital	53 945 468	53 709 468
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 402 455	-3 344 284
Årets resultat	-3 566 049	177 829
Summa fritt eget kapital	-6 968 504	-3 166 455
Summa eget kapital	46 976 964	50 543 013
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 794 935	20 761 944
Summa långfristiga skulder	13 794 935	20 761 944
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 458 990	77 678
Leverantörsskulder	51 998	65 252
Aktuell skatteskuld	3 075	2 160
Övriga skulder	1 645	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 277	213 252
Summa kortfristiga skulder	7 766 985	358 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 538 884	71 663 314

M



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Installationer	20 - 50 år

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	1 209 588	1 248 186
	Hyresintäkter, bostäder	757 058	746 138
	Övriga hyresintäkter	5 245	8 889
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 971 891	2 003 213

M

SA
GB
BR
AR
S

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	85 883	88 838
	Städning	32 327	45 280
	Reparationer/underhåll	3 915 770	118 440
	Fastighetsel	27 114	35 079
	Fjärrvärme	362 304	379 584
	Vatten/avlopp	96 385	30 615
	Sophantering	42 728	18 945
	Bredband och Kabel-TV	83 889	82 288
	Försäkringspremier	39 856	39 273
	Fastighetsskatt/avgift	54 302	52 326
	Övriga driftkostnader	3 802	4 121
	Summa driftkostnader	4 744 360	894 789

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	68 864	67 184
	Konsultarvoden	7 640	7 640
	Revisionsarvode	25 000	26 250
	Övriga externa kostnader	12 781	40 875
	Summa övriga externa kostnader	114 285	141 949

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	62 701	62 700
	Sociala kostnader	19 035	19 700
	Summa personalkostnader	81 736	82 400

W

JA
GH
An
AC
JG

NOTER

Noter till balansräkningen

	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	69 050 408	69 050 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 050 408	69 050 408
Ingående avskrivningar	-2 332 209	-1 952 374
Årets avskrivningar	-379 835	-379 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 712 044	-2 332 209
Utgående redovisat värde	66 338 364	66 718 199
Redovisat värde byggnader	22 686 826	22 931 942
Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 584 558	12 719 277
Redovisat värde mark	31 066 980	31 066 980
Summa redovisat värde	66 338 364	66 718 199
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	96 000 000	96 000 000
varav byggnader:	33 000 000	33 000 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	377 577	377 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 577	377 577
Ingående avskrivningar	-126 170	-106 868
Årets avskrivningar	-19 242	-19 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 412	-126 170
Utgående redovisat värde	232 165	251 407

M

GA
AR
AR
TA

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	16 488	16 643
	Ekonomisk förvaltning	17 921	17 216
	Bredband	17 346	17 338
	Övriga förutbetalda kostnader	3 634	3 634
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 389	54 831

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	175 109	380 238
	Amortering efter 5 år	13 619 826	20 381 706
	Summa långfristiga skulder	13 794 935	20 761 944

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	19 779 645	2022-03-08	1,15	8 000 000
SBAB	19 779 696	2021-09-20	0,58	48 334
SBAB	24 235 815	2023-11-14	0,75	35 772
SBAB	31 021 286	2021-05-19	0,76	16 000
Summa			100 106	21 253 925
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
	Amortering 2021			-100 106
	Lån för villkorsändring under 2021			-7 323 112
	Summa långfristiga skulder			13 794 935

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	164 491	146 225
	Upplupna värmekostnader	47 516	52 406
	Övriga upplupna kostnader	39 270	14 621
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 277	213 252

M







NOTER


Övriga noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 200 000	27 200 000
Summa ställda säkerheter	<u>27 200 000</u>	<u>27 200 000</u>

Not 12 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminära påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

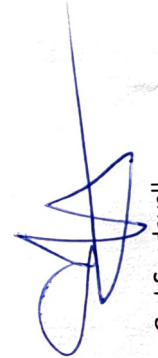
Stockholm 2021-03-01


Anton Ringström


Anniea Sundström


Gustav Heurlin


Alexander Weman


Carl Sundevall

Vår revisionsberättelse har lämnats den **30/3** 2021.

Adeco Revisorer KB


Mats Lehmpard

Godkänd revisor