

Brf Hägernässtaden

716000-0373

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Hägernässtaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastighetens beteckning är Hägernäs 7:11 med byggnadsår 1957.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 150 200 000 (120 032 000), varav markvärde 71 880 000 (52 716 000).

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Nordeuropeiska Försäkrings AB där även ansvarsförsäkring för styrelsen har tecknats. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen omfattar bostadslägenheter samt lokaler fördelade enligt nedan:

| | | |
|-----------------------|---------------|------------------|
| 1 rok-vrå | 26 st | 728 kvm |
| 1 rok-skåp | 9 st | 193 kvm |
| 2 rok | 54 st | 3 132 kvm |
| 3 rok | 32 st | 2 401 kvm |
| 4 rok | 18 st | 1 787 kvm |
| | 139 st | 8 241 kvm |
| | | |
| Lokal med bostadsrätt | 1 st | 344 kvm |
| Lokaler | 7 st | 213 kvm |
| Föreningens lokal | 1 st | 30 kvm |
| | 9 st | 587 kvm |

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Stefan Karlsson | Ledamot, ordförande |
| Lars Clarving | Ledamot, vice ordförande |
| Hanna Åkesson | Ledamot, sekreterare |
| Elin Warner | Ledamot |
| Patric Holm | Ledamot |
| Lennart Bergström | Suppleant |
| Eddy Jannesson | Suppleant |
| Alicia Sjögren | Suppleant |

Valberedning

| | |
|-----------------|-----------------|
| Oscar Lundqvist | Sammanställande |
| Kerstin Möller | |

Revisorer

| | |
|------------------|---------------------------|
| Mattias Segerros | Segeros Revisionsbyrå AB |
| Johan Fransson | Extern suppleant |
| Tom Palmstierna | Intern revisor, ordinarie |
| Bo Sköld | Intern revisor, suppleant |

Styrelsen har under året hållit 11 (12) stycken protokollförda sammanträden. 

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår till 157 (160).

Under året har 18 (13) lägenheter överlåtits.

Löner och ersättningar

Föreningen har en anställd kontorist på deltid samt styrelse som erhållit arvode, se not 4.

Väsentliga händelser under året

I början av året uppstod en vattenläcka utanför föreningens garage på grund av att ett av kommunens rör hade sprungit läck. Läckan åtgärdades genom Täby Kommuns försorg och senare asfalterades marken vid infarten till vårt nedre garage.

Obligatorisk Ventilationskontroll - OVK - har genomförts.

Täby Kommun har genom Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor ålagt samtliga bostadsrättsföreningar i kommunen att genomföra radonmätning. Detta slutrapporterades i början av året med godkänt resultat så när som våra två nya lägenheter på 6A. Där uppmättes marginellt för höga värden, vilket innebar att byggherren Boetten fick vidtaga vissa åtgärder och ytterligare en mätning göras, vilket visade godkända värden.

Under hela året har inventering av behov för upphandling av ny fastighetsel pågått så att ett relevant förfrågningsunderlag ska kunna skickas ut och upphandling påbörjas.

Styrelsen efterfrågade intressenter till en trädgårdsgrupp för att hjälpas åt att se över hur man kunde bygga ut och förbättra uteplatsen på stora gården. Intresset var dock inte översvallande. Pris har dock inhämtats för det förslag som styrelsen hade tagit fram men inget vidare beslut om vad som skall göras har fattats, annat än att förberedelse för framdragning av el till uteplatsen ska ingå i el projektet.

En ny dator till passagesystemet har införskaffats.

Energideklaration, som skall göras var 10:e år har genomförts med gott resultat. Resultatet för varje hus sitter på anslagstavlor.

Efter sedvanligt anbudsförfarande har föreningen bytt städbolag till NTG Clean från 2019-05-01.

Den 2020-05-01 genom fördes även sedvanlig Vårfixardag.

Under våren upptäcktes en väderspricka i fasaden vid fästet bakom stuprännan mellan balkongerna hus A och B (Hgv 8 och 6). Sprickan har lagats och stuprännan är utbytt.


Två träd, ett framför parkeringen Hgv 2 och ett framför förskolan Hgv 4 är borttagna.

Vår, sedan länge, hissentreprenör Sandbergs Hiss har blivit uppköpta av Hissen AB, vilka har övertagit verksamheten.

Parkeringsrutor utanför Hgv 2, framför förskolan Hgv 4 samt de fyra nattparkeringsrutorna utanför det övregaraget har förbättringsmålats.

I samband med detta målades också fyra nya MC-platser upp i det nedre garaget.

Under sommaren inkom en överlåtelsehandling gällande förskolelokalen 4093. Täby Waldorfförskolor, som har varit hyresgäster i lokalen hade för avsikt att köpa lokalen av understödsföreningen Prometheus per den 2019-08-01. Styrelsen godkände överlåtelsen efter noggrann genomgång av de ekonomiska förutsättningarna för Waldorfförskolan att ta över förskoleverksamheten. Undersökningen skedde tillsammans med representanter från Waldorfförskolans styrelse samt i samråd med bank och bostadsrättskonsult.

Efter sommarens regnande uppstod fuktproblem i källaren Hgv 2 på grund av att dränkpumpen som ska föra bort regnvatten hade gått sönder. Åtgärder vidtogs för att förbättra ventilationen i källaren, väggar har putsats samt de två innersta extraförråden har rivits för att få väggen att andas samtidigt som det har lett till ett bättre luftflöde. Förråden har ersatts med två Troaxburar. 

Vid årsskiftet 2019/2020 bytte föreningen parkeringsövervakningsbolag till Servisec AB.

Föreningens övernattningslokal Hägerbo nyttjats mer och mer av medlemmarna och varit väl uthyrd under olika perioder.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgift/kvm bostadsyta (kr) | 626 | 626 | 626 | 616 |
| Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr) | 126 | 100 | 122 | 109 |
| Lån/kvm bostadsyta (kr) | 2 806 | 2 806 | 3 170 | 3 412 |
| Genomsnittlig låneränta (%) | 1,0 | 1,1 | 0,8 | 1,7 |
| Nettoomsättning (kr) | 5 955 096 | 5 924 714 | 5 921 242 | 5 911 695 |
| Resultat efter finansiella poster (kr) | 814 345 | 688 902 | 670 451 | 5 245 |
| Soliditet, % | 31 | 29 | 25 | 23 |

Förändring eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 708 997 | 2 965 766 | 5 422 304 | 165 844 | 688 902 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 800 000 | -111 098 | -688 902 |
| Årets resultat | | | | | 814 345 |
| Belopp vid årets utgång | 708 997 | 2 965 766 | 6 222 304 | 54 746 | 814 345 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 54 746 |
| Årets resultat | 814 345 |
| | 869 091 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Till yttre fond avsätts | 800 000 |
| I ny räkning överförs | 69 091 |
| | 869 091 |

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 5 955 096 | 5 924 714 |
| Övriga intäkter | | 40 846 | 23 079 |
| Summa intäkter | | 5 995 942 | 5 947 793 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -3 201 976 | -3 126 887 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -223 144 | -303 619 |
| Personalkostnader | 4 | -268 028 | -267 550 |
| Avskrivningar | 5 | -1 271 342 | -1 301 292 |
| Summa rörelsens kostnader | | -4 964 491 | -4 999 349 |
| Rörelseresultat | | 1 031 451 | 948 444 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 3 838 | 6 123 |
| Räntekostnader | | -220 944 | -265 665 |
| Summa finansiella poster | | -217 106 | -259 542 |
| ARETS RESULTAT | | 814 345 | 688 902 |

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> | | | |
| | 5 | | |
| Byggnader | | 27 579 097 | 28 847 115 |
| Mark | | 2 887 739 | 2 887 739 |
| Maskiner och inventarier | | 19 656 | 22 980 |
| Tvättstugeutrustning | | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 30 486 492 | 31 757 834 |
| Summa anläggningstillgångar | | 30 486 492 | 31 757 834 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattefordringar | | 16 639 | 5 094 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 225 274 | 208 345 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 241 913 | 213 439 |
| Kassa och bank | | 4 121 582 | 2 023 277 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 363 495 | 2 236 716 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 34 849 987 | 33 994 550 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 708 997 | 708 997 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 965 766 | 2 965 766 |
| Föreningens underhållsfond | | 6 222 304 | 5 422 304 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 897 067 | 9 097 067 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 54 746 | 165 844 |
| Årets resultat | | 814 345 | 688 902 |
| Summa fritt eget kapital | | 869 091 | 854 746 |
| Summa eget kapital | | 10 766 158 | 9 951 813 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 7 | 23 122 000 | 23 122 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 122 000 | 23 122 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 278 174 | 191 846 |
| Skatteskulder | | 30 575 | 31 464 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 653 080 | 697 427 |
| Summa kortfristiga skulder | | 961 829 | 920 737 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 34 849 987 | 33 994 550 |

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med 2,5 % per år och inventarierna med 10 % per år.

Föreningens fond för yttre underhåll Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 159 556 | 5 159 556 |
| Hyror lokaler | 74 152 | 58 740 |
| Hyror förråd | 55 736 | 43 796 |
| Hyror antennplats | 176 060 | 172 200 |
| Hyror garage/p-plats/mc-plats | 269 080 | 269 910 |
| Årsavgifter lokaler | 220 512 | 220 512 |
| | 5 955 096 | 5 924 714 |

Not 2 Driftskostnader

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 595 308 | 582 072 |
| Städning och entremattor | 118 443 | 95 314 |
| Löpande rep/underhåll | 346 477 | 474 443 |
| El | 912 665 | 883 612 |
| Värme/olja | 62 124 | 2 996 |
| Vatten och avlopp | 282 493 | 261 035 |
| Sophämtning/renhållning | 163 778 | 145 669 |
| Snöröjning | 18 775 | - |
| Försäkring | 70 164 | 60 820 |
| Kabel-TV/bredband | 367 346 | 366 537 |
| Fastighetsskatt | 263 403 | 253 489 |
| Övriga kostnader fastighet | 1 000 | 900 |
| | 3 201 976 | 3 126 887 |

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 7 320 | 49 166 |
| Telefon | 2 891 | 3 067 |
| Revisionsarvoden | 25 000 | 25 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 151 736 | 141 060 |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 | 2 500 |
| Övriga adm kostnader, porto mm | 3 883 | 19 625 |
| Möteskostnad styrelse/stämma | 16 374 | 30 201 |
| Hemsida | 4 530 | 3 624 |
| Konsultarvoden | 5 875 | 23 375 |
| Bankkostnader | 5 525 | 6 001 |
| | 223 144 | 303 619 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Lön anställda | 115 824 | 116 117 |
| Sociala kostnader anställda | 36 392 | 36 484 |
| Tjänstepension SPP | 5 546 | 4 389 |
| Löneskatt pensionskostnad | 1 345 | 1 065 |
| Kollektivförsäkring/avtalspension | 200 | 200 |
| Egenavgifter | 2 120 | 3 090 |
| Styrelsearvode | 85 000 | 84 999 |
| Övriga arvoden | - | 999 |
| Sociala kostnader styrelsearvode | 21 601 | 20 207 |
| | 268 028 | 267 550 |

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | 41 865 456 | 41 865 456 |
| Bergvärme 2007-2008 | 5 342 272 | 5 342 272 |
| Gårdsplatsen Hgv 4-8, 2008 | 121 282 | 121 282 |
| Nyckelsystem | 274 869 | 274 869 |
| Garaget | 370 750 | 370 750 |
| Fönsterprojekt | 5 117 417 | 5 117 417 |
| Hissrenovering | 718 126 | 718 126 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | -24 963 057 | -23 695 039 |
| Årets avskrivningar | -1 268 018 | -1 268 018 |
| Bokfört värde | 27 579 097 | 28 847 115 |

Mark

Summa Byggnader och Mark

| | |
|-------------------|-------------------|
| 2 887 739 | 2 887 739 |
| 30 466 836 | 31 734 854 |

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

Totalt

| | |
|--------------------|--------------------|
| 78 320 000 | 67 316 000 |
| 71 880 000 | 52 716 000 |
| 150 200 000 | 120 032 000 |

Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde

Ack avskrivningar

Årets avskrivning

Bokfört värde

| | |
|---------------|---------------|
| 197 451 | 197 451 |
| -174 471 | -171 147 |
| -3 324 | -3 324 |
| 19 656 | 22 980 |

Tvättstuge utrustning

Anskaffningsvärde

Ack avskrivningar

Årets avskrivning

Bokfört värde

| | |
|----------|----------|
| 398 704 | 398 704 |
| -398 704 | -398 704 |
| - | - |
| - | - |

Not 6 Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Com hem AB | 38 335 | 38 069 |
| Ownit | 53 793 | 53 793 |
| Försäkring | 73 435 | 70 164 |
| Förvaltningsarvode | 38 541 | 37 934 |
| Övriga upplupna intäkter | 21 170 | 8 385 |
| | <u>225 274</u> | <u>208 345</u> |

Not 7 Långfristiga skulder

| | Villkor | Ränta | | |
|-------------------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Nordea | Rörligt | 1,100 % | 7 964 000 | 7 964 000 |
| Nordea | 2020-11-23 | 1,011 % | 15 158 000 | 15 158 000 |
| | | | <u>23 122 000</u> | <u>23 122 000</u> |
| <i>Fastighetsinteckningar</i> | | | 34 447 000 | 34 447 000 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 509 772 | 490 474 |
| Upplupen ränta | 35 217 | 26 447 |
| EI | 77 252 | 120 660 |
| Sophämnting | - | 1 109 |
| OVK | - | 36 250 |
| Övriga upplupna kostnader | 30 839 | 22 486 |
| | <u>653 080</u> | <u>697 426</u> |

Täby den

Stefan Karlsson
Ordförande

Patric Holm
Ledamot

Hanna Åkesson
Ledamot

Elin Warner
Ledamot

Lars Clarving
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Tom Palmstierna
Internrevisor

Norrorts Boservice
Box 4039
183 04 Täby

2020-03-20

Hej,

Översänder årsredovisning och revisionsberättelse för Brf Hägernässtaden, samt dokumentet "uttalande från företagsledningen", i två exemplar varav jag vill ha ett exemplar åter efter påskrift.

Med vänlig hälsning



Mattias Segerros