

Årsredovisning för

# **HSB Brf Bollstanäs**

716417-7581

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

HSB Norra StorStockholm	Administrativ och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
Parking Partner	Parkeringsbevakning
AMK Städservice	Städning av gemensamma lokaler och ytor
CraftTech	Skötsel av grönytor och markanläggningar
HSB Värmland	Energistyrning och energioptimering
SOB AB	Service i samband med utökat skalskydd
ComHem	Grundutbud av TV
Kone	Service hissar
Övrigt	Serviceavtal med ett antal olika företag.

Föreningen är momsregistrerad hos Skatteverket eftersom föreningen hyr ut p-platser till andra än medlemmar.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Stefan Wirén	Ordförande
Yvonne Swahn	Ekonomi
Saga Korst	Sekreterare
Peter Gustavsson	Teknik & Fastigheter
Cordelia Lindkvist	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Ulf Handberg	Suppleant
Claes Boström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Yvonne Swahn och Cordelia Lindkvist samt för suppleanterna Ulf Handberg och Claes Boström

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Wirén, Yvonne Swahn, Saga Korst och Peter Gustavsson, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 446 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm utgjorde 1.

### Boendeinformation

Under året har information rörande aktuella händelser och planerade åtgärder inom föreningen gått ut till medlemmarna via brev samt via anslag i entréer och garage.

Allt material som distribuerats finns också samlat och tillgängligt för alla medlemmar på HSB Portalen under Mina sidor.

<https://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/bollstanas/>

Föreningen har också en sluten Facebook grupp Brf Bollstanäs, där föreningen snabbt kan nå ut med information.

Föreningen har under året fortsatt följt upp den tidigare fastställda policyn för hantering av personuppgifter.

## Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 180 052	11 302 271	23 219 331	4 256 893
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-4 163	4 261 056	-4 256 893
Årets resultat				5 393 287
	<b>27 180 052</b>	<b>11 298 108</b>	<b>27 480 387</b>	<b>5 393 287</b>

Ett lån hos SBAB med omsättningsdatum 2020-01-15 räntesäkrades under hösten 2019 hos Swedbank. Det nya lånet hos Swedbank omfattar 29 264 568 kr, har en löptid på fem år, en årlig ränta av 0,99% och en amorteringstakt av 2,0% per år.

Föreningens lån har under verksamhetsåret amorterats med 3 265 102. Ett nytt lån på 20 miljoner har tagits.

Generellt ökande kostnader för löpande underhåll.

Utbyte av alla 24st hissar påbörjades under 2020. 7st hissar återstår 2021.

Klottersanering har tyvärr krävts under året

För övrigt följer föreningen den underhållsplan som utformats i samarbete med HSB Norra Storstockholm.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Då ny lag möjliggjorde poströstning på grund av COVID-19 genomfördes stämman genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Alla medlemmar visade ansvar vilket innebar att inga deltog fysiskt på stämman.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 16 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelser

Av föreningens 319 st bostadslägenheter har 21 st under 2020 överlåtits genom försäljning och 3 st genom arv/bodelning och 1 st genom gåva .  
Föregående år 2019, uppgick antalet överlåtelser till 19 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2021	Utbyte av hissar Torpvägen 22-24
2021	Utbyte av hissar Lilla Bjursvägen 14-18
2021	Utbyte av hissar Lilla Bjursvägen 22-24
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen 14-18
2021	Förstärkning av betongbjälklag Bjursvägen 22-24
2021	Uppförande av nya lekplatser med start på Stora Bjurs
2022	Injustering av värme i samtliga lägenheter samt avstängning av handukstorkar

I tillägg till ovan planeras följande åtgärder vilka dock ännu ej är beslutade eller inplanerade tidsmässigt;

- Entré & Trapphusrenovering
- Installation av FTX-system i låghusen
- Individuell mätning och debitering av el - IMD
- Installation av solceller på taken på höghusen
- Målning av höghusen
- Renovering / Uppdatering av tvättstugor

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	25 393 888	25 242 132
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-11 332 122	-12 224 808
Planerat underhåll	4	-807 850	-1 286 163
Fastighetsskatt		-557 119	-539 006
Avskrivningar	5	-5 292 811	-4 985 617
		<u>-17 989 902</u>	<u>-19 035 594</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 403 986</b>	<b>6 206 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	44 301	28 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 055 000	-1 978 130
		<u>-2 010 699</u>	<u>-1 949 645</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 393 287</b>	<b>4 256 893</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 180 052	27 180 052
Fond för yttre underhåll		11 298 108	11 302 271
		<u>38 478 160</u>	<u>38 482 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		27 480 387	23 219 331
Årets resultat		5 393 287	4 256 893
		<u>32 873 674</u>	<u>27 476 224</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>71 351 834</u>	<u>65 958 547</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>133 457 403</u>	<u>143 441 804</u>
		133 457 403	143 441 804
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 244 993	3 171 944
Leverantörsskulder		2 634 787	2 159 017
Skatteskulder		89 737	57 690
Övriga kortfristiga skulder	15	162 431	183 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 055 536	2 649 199
		<u>36 187 484</u>	<u>8 221 718</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>240 996 721</u>	<u>217 622 069</u>

## 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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Stomme	Komponentavskrivning	0,83	2107
Stammar	Komponentavskrivning	2,00	2037
EL	Komponentavskrivning	2,50	2027
Fasad	Komponentavskrivning	2,00	2037
Fönster	Komponentavskrivning	2,00	2037
Yttertak	Komponentavskrivning	2,50	2027
Ventilation	Komponentavskrivning	4,00	2021
Hiss	Avskriven	-	2019
Inre Underhåll	Komponentavskrivning	0,83	2107
Styr & Övervak	Komponentavskrivning	6,67	2032
Rest	Komponentavskrivning	2,00	2037
Ombyggnad Garage	Komponentavskrivning	3,33	2048
Ombyggnad Bokningssystem	Komponentavskrivning	6,66	2033
Inventarier Maskiner	Linjär	10,00	2028
Målning fasad	Linjär	10,00	2029

### 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

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristigt.

### 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. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 143 735 tkr.

**HSB Brf Bollstanäs**

716417-7581

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
SBAB	21042676	0,99	Rörligt Lån	-	29 264 568
Swedbank	2952620603	0,89	2022-05-25	19 800 000	-
Swedbank	2854736564	1,49	2022-02-25	25 069 900	25 603 516
Swedbank	854011863	1,17	2021-02-25	26 998 705	27 573 769
Swedbank	2754548549	1,74	2023-02-24	33 201 208	33 903 880
Swedbank	2951356530	1,25	2024-03-25	29 806 765	30 268 015
Swedbank	2952015606	0,99	2024-10-25	28 825 818	-
				<u>163 702 396</u>	<u>146 613 748</u>

Nästa års beräknade amortering	-3 246 288	-3 171 944
Nästa års låneomläggning	-26 998 705	

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **133 457 403** **143 441 804**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 144 645 636 129 950 478

**Fastighetsinteckningar**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Uttag pantbrev i fastighet	224 105 000	224 105 000
Varav obelånade	-65 645 000	-65 645 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>158 460 000</u>	<u>158 460 000</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Källskatt	53 218	66 351
Arbetsgivaravgift	33 555	42 588
Mervärdesskatt	729	-
Inre fond	74 929	74 929
	<u>162 431</u>	<u>183 868</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden		19 656
Förutbetalda hyror och avgifter	2 043 314	2 011 368
Upplupna räntekostnader	309 620	119 009
Upplupna elkostnader	48 622	37 700
Upplupna vattenkostnader	77 068	-
Upplupna värmekostnader	370 962	407 969
Upplupen sophämtning	49 739	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 211	53 497
	<u>3 055 536</u>	<u>2 649 199</u>