

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen: Brf Hökmossvägen 26, bildades 2008
Adress: Hökmossvägen 26, 155 31 Nykvarn
Fastighetsförvärv: 2008-05-15
Fastighetsbeteckning: Nykvarn 1:504, Nykvarns kommun
Byggår: 2008/2009
Värdeår: 2009
Taxeringsvärde 2019: 12 919 000 kr varav byggnadsvärde 10 200 000 kr
Total boyta: 914,8 kvm
Fastighetens areal: 2162 kvm

Byggnationen består av 2 flerbostadshus i 2 våningar som innehåller totalt 10 lägenheter. Föreningen äger fastigheten.

Lägenhetsfördelning

3 rok (ca 90 kvm) 8 st
4 rok (ca 97 kvm) 2 st

Till fastigheten hör 10 stycken parkeringsplatser med el-stolpe samt 4 gästparkeringar. På gården finns två förrådsbyggnader med totalt åtta lägenhetsförråd samt två uppvärmda rum för inkommande el respektive vatten.

En frånluftsvärmepump i varje lägenhet förser lägenheten med värme, varmvatten samt erforderlig ventilation.



Förbättringar

2011: Uppgradering av kabel-TV nätet från analogt till digitalt via C-sam i Södertälje.

2012: Samtliga lägenheter försågs med bredband från C-sam.

Fastigheten energideklarerades. Inga direkta åtgärder behövde vidtas då byggnaderna var så pass nya.

En underhållsplan för fastigheten upprättades som underlag för styrelsens framtida åtgärdsplaner och ekonomiska arbete.

2014: Föreningens gamla postlådor i plast byttes till nya låsbara postlådor i plåt.

2015: Två radonsugar installerades för att minska radonhalten från markradon i samtliga marklägenheter.

2016: Balkongernas målade ytor tvättades.

2017: Besiktning av tak utfördes. Trasiga takpannor byttes och hängrännor rensades.

2018: Samtliga balkongräcken synades och rötskadade delar ersattes till en kostnad om 93 045 kr.

Fasader och räcken målades om till en kostnad om 297 500 kr. Fond för yttre underhåll togs i anspråk och motsvarande belopp togs från föreningens sparkonto.

Muren mellan infarten och entrén till lägenhet nr 9 (26 B) riktades upp och förstärktes.

Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns. Det kan gälla allmän aktsamhet, säkerhet, avfallshantering, grillning, samt att följa uppsatta parkeringsregler etc.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Medlem/boende är skyldig att inneha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas numera i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ej är något krav.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån gemensamt av föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Ben *HP* *W*
W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-25.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Anders Uby	Ordförande
Lotta Schubeis	Ledamot
Bernt Brunnström	Ledamot
Anders Carlman	Ledamot

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

Nils Ström och Monica Ström.

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda möten varav det sista mötet, beroende på Covid 19-pandemin, hölls per capsulam.

Ekonomi

Föreningen har under året inte tagit några nya lån. En amortering om 100 000 kronor gjordes i januari på befintligt lån. I enlighet med tidigare beslut, debiterades inga månadsavgifter för januari.

Föreningens lån i Handelsbanken fördelade sig enligt följande 2020-12-31:

Långivare	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Stadshypotek	2 633 333 kr	1,79%	2022-01-30
Stadshypotek	2 533 334 kr	1,57%	2021-09-30
Stadshypotek	1 594 750 kr	1,825%	2025-03-01
Stadshypotek	900 000 kr		90 dagar
Totalt:	7 661 417 kr		

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 64 800 kr enligt underhållsplan. Pengarna placeras på räntebärande konto i Resurs Bank.

Övriga händelser

Ventilationskanalerna rengjordes.

OVK-besiktning utan anmärkningar.

En okulärbesiktning av vindsutrymmena utfördes.

Service av lägenheternas värmepumpar utfördes i början och slutet (för 2021) av året.

Nya batterier till brandvarnarna delades ut i december.

HP
Bern
2021

Medlemsinformation

En lägenhet har under året överlåtits. En medlem har lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 14 personer och vid årets slut till 15 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	487	529	530	529
Resultat efter finansiella poster	24	63	-332	94
Soliditet (%)	64,9	64,4	64,5	65,0
Årsavgift kr/kvm boyta	512,0	558,0	558,0	558,0
Räntekostnad kr/kvm boyta	144,0	141,0	138,0	133,0
Belåning kr/kvm boyta	8 375,0	8 484,0	8 484,0	8 484,0
Fastighetens belåningsgrad %	34,7	35,0	35,2	34,5
Lån/totala intäkter	15,7	14,7	14,6	14,7
Genomsnittlig skuldränta %	1,7	1,7	1,6	1,6
Räntekostnad/totala intäkter %	27,0	24,4	23,9	22,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900	293 017	-1 532 794	63 466	14 293 589
underhåll		64 800	-64 800		0
Disposition av föregående års resultat:			63 466	-63 466	0
Årets resultat				24 160	24 160
Belopp vid årets utgång	15 469 900	357 817	-1 534 128	24 160	14 317 749

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 534 128
årets vinst	24 160
Totalt	-1 509 968

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	64 800 -1 574 768
Totalt	-1 509 968

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

Bern


Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	487 195	528 648
Övriga rörelseintäkter		185	293
Summa rörelseintäkter		487 380	528 941
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-235 867	-243 937
Personalkostnader		-18 990	-14 864
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-79 092	-79 092
Summa rörelsekostnader		-333 949	-337 893
Rörelseresultat		153 431	191 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 058	1 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 329	-129 236
Summa finansiella poster		-129 271	-127 582
Resultat efter finansiella poster		24 160	63 466
Årets resultat		24 160	63 466

df
Bem Ull
Sch

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 381 500	21 460 592
Summa materiella anläggningstillgångar		21 381 500	21 460 592
Summa anläggningstillgångar		21 381 500	21 460 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		473	88 108
Övriga fordringar		165	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 072	12 525
Summa kortfristiga fordringar		19 710	100 636
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		654 973	621 495
Summa kassa och bank		654 973	621 495
Summa omsättningstillgångar		674 683	722 131
SUMMA TILLGÅNGAR		22 056 183	22 182 723

Ben
08



2021

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll		357 817	293 017
Summa bundet eget kapital		15 827 717	15 762 917
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 534 128	-1 532 794
Årets resultat		24 160	63 466
Summa fritt eget kapital		-1 509 968	-1 469 328
Summa eget kapital		14 317 749	14 293 589
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 128 083	6 066 667
Summa långfristiga skulder		5 128 083	6 066 667
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 533 334	1 694 750
Leverantörsskulder		7 429	16 706
Skatteskulder		1 246	489
Övriga skulder		1 940	2 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 402	107 934
Summa kortfristiga skulder		2 610 351	1 822 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 056 183	22 182 723

Bern
Ull
10/12

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	468 094	510 648
Pantsättningsavgifter	1 419	0
Överlåtelseavgifter	1 182	0
Bredband & Telefoni	16 500	18 000
Summa nettoomsättning	487 195	528 648

Remis
St
St

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-9 721	-11 605
Kabel-Tv	-1 773	-16 525
Bredband	-12 703	-13 878
Vatten & avlopp	-39 038	-41 718
Lokaltillbehör	-928	-65
Sophämtning	-26 257	-31 412
Reparation & underhåll lokaler	-40 840	0
Reparation och underhåll bostäder	-5 850	-15 625
Snöröjning & Sandning	0	-7 254
Trädgård	-2 930	-9 279
Övr förbrukningsinventarier	-73	-2 199
Fastighetsförsäkring	-24 659	-21 369
Serviceavgift branschorganisation	-3 910	-3 840
Styrelsearvoden	0	-9 000
Revisionsarvoden	-6 000	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 351	-3 585
Redovisningstjänster	-22 996	-22 996
Konsultarvoden	-20 000	-18 750
Bankkostnader	-1 548	-1 457
Fastighetsavgift	-14 290	-6 880
Lämnade bidrag & gåvor	0	-500
Summa övriga externa kostnader	-235 867	-243 937

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 818 458	22 818 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 818 458	22 818 458
Ingående avskrivningar	-1 357 866	-1 278 774
Årets avskrivningar	-79 092	-79 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 436 958	-1 357 866
Utgående redovisat värde	21 381 500	21 460 592
Taxeringsvärden byggnader	10 200 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	2 719 000	2 472 000
Summa taxeringsvärden	12 919 000	11 872 000
Bokfört värde byggnader	14 381 500	14 460 592
Bokfört värde mark	7 000 000	7 000 000
Summa byggnader och mark	21 381 500	21 460 592

Bern
A.C.

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån 02-349545-970748 1,57 % 2021-09-30	0	2 533 334
Fastighetslån 02-349545-070481 1,79 % 2022-01-30	2 633 333	2 633 333
Fastighetslån 02-349545-077244 90-dagars	0	900 000
Fastighetslån 02-349545-247986 1,825% 2025-03-01	1 594 750	0
Fastighetslån 02-349545-246744 1,95 % 90-dagars	900 000	0
Summa långfristiga skulder	5 128 083	6 066 667

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 661 417 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 128 083	6 066 667
Summa långfristiga skulder	5 128 083	6 066 667
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 533 334	1 694 750
Summa kortfristiga skulder	2 533 334	1 694 750

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	12 000 000	12 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lupina Trädgårdsservice anlitas i januari för att sköta snöskottning och halkbekämpning av gångvägar och trappor. Avtalet sades upp i februari och ersattes av ett avropsavtal med Veteranpoolen.

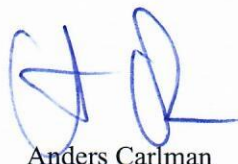
Ben
H
M

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NYKVARN 2021-04-07



Anders Uby
Ordförande



Anders Carlman



Bernt Brunnström



Charlotte Schubeis

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07



Leif Karlsson
Revisor