

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Clk
my
fw
B

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 inkluderar 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Val av ny styrelse kunde inte genomföras eftersom tillräckligt många kandidater till styrelseposterna inte fanns.

Extra föreningsstämma hölls 2021-08-31.

FW
MD
AD

Styrelse

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

Nils Ström	Ordförande
Anne-Marie Källberg	Kassör
Monica Ström	Ledamot
Fredrik Winkler	Ledamot

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

På extrastämman 2021-08-31 utsågs ingen valberedning.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten.

Ekonomi

Föreningen har under året flyttat tre lån från Handelsbanken till SEB för att minska räntekostnaden.

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

Övriga händelser

Service av lägenheternas värmepumpar utfördes i slutet av 2020 för år 2021.

Köksavlopp i sex av lägenheterna, som haft problem med stopp, spolades rent i september.

Dessutom filmades och dokumenterades dessa rör för att upptäcka eventuella byggfel.

Ny energideklaration gjordes i november.

Nya batterier till brandvarnarna delades ut i december.

Medlemsinformation

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

OK
FW MY
20

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	529	487	529	530
Resultat efter finansiella poster	-14	24	63	-332
Soliditet (%)	65,0	64,9	64,4	64,5
Årsavgift kr/kvm boyta	558,0	512,0	558,0	558,0
Räntekostnad kr/kvm boyta	149,0	144,0	141,0	138,0
Belåning kr/kvm boyta	8 375,0	8 375,0	8 484,0	8 484,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	34,7	34,7	35,0	35,2
Lån/totala intäkter	14,5	15,7	14,7	14,6
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,8	1,7	1,7	1,6
Räntekostnad/totala intäkter (%)	25,8	27,0	24,4	23,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Den lägre nettoomsättningen 2020 beror på att december, efter beslut i styrelsen, blev en avgiftsfri månad.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900	357 817	-1 534 128	24 160	14 317 749
Reservering fond för yttre underhåll		64 800	-64 800		0
Disposition av föregående års resultat:			24 160	-24 160	0
Årets resultat				-13 789	-13 789
Belopp vid årets utgång	15 469 900	422 617	-1 574 768	-13 789	14 303 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 574 768
årets förlust	-13 789
Totalt	-1 588 557

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	64 800 -1 653 357
Totalt	-1 588 557

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

Handwritten notes:
Cke
FW
my
A

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	528 648	487 195
Övriga rörelseintäkter		1 190	185
Summa rörelseintäkter		529 838	487 380
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-285 167	-235 867
Personalkostnader	4	-45 031	-18 990
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-79 092	-79 092
Summa rörelsekostnader		-409 290	-333 949
Rörelseresultat		120 549	153 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 249	2 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 586	-131 329
Summa finansiella poster		-134 337	-129 271
Resultat efter finansiella poster		-13 789	24 160
Årets resultat		-13 789	24 160

Ch
FW mmo
B

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 302 408	21 381 500
Summa materiella anläggningstillgångar		21 302 408	21 381 500
Summa anläggningstillgångar		21 302 408	21 381 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	473
Övriga fordringar		1 267	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 827	19 072
Summa kortfristiga fordringar		14 094	19 710
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		697 995	654 973
Summa kassa och bank		697 995	654 973
Summa omsättningstillgångar		712 089	674 683
SUMMA TILLGÅNGAR		22 014 497	22 056 183

Chk
md
Fu
as

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll		422 617	357 817
Summa bundet eget kapital		15 892 517	15 827 717
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 574 768	-1 534 128
Årets resultat		-13 789	24 160
Summa fritt eget kapital		-1 588 557	-1 509 968
Summa eget kapital		14 303 960	14 317 749
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 661 417	5 128 083
Summa långfristiga skulder		7 661 417	5 128 083
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 533 334
Leverantörsskulder		6 271	7 429
Skatteskulder		1 500	1 246
Övriga skulder		1 764	1 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 585	66 403
Summa kortfristiga skulder		49 120	2 610 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 014 497	22 056 183

AK
FW
mm
20

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

	2021	2020
Månadsavgifter	510 648	468 094
Pantsättningsavgifter	0	1 419
Överlåtelseavgifter	0	1 182
Bredband & Telefoni	18 000	16 500
	528 648	487 195

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
El	-9 892	-9 721
Kabel-Tv	-4 126	-1 773
Bredband	-9 230	-12 703
Vatten & avlopp	-35 738	-39 038
Lokaltillbehör	-898	-928

*OK
FW mtd
A*

Sophämtning	-29 290	-26 257
Reparation & underhåll lokaler	-18 532	-40 840
Reparation och underhåll bostäder	-242	-5 850
Snöröjning & Sandning	-49 543	0
Trädgård	-6 630	-2 930
Övr förbrukningsinventarier	-3 928	-73
Fastighetsförsäkring	-26 175	-24 659
Serviceavgift branschorganisation	-3 990	-3 910
Övriga fastighetskostnader	-10 280	0
Revisionsarvoden	-6 500	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 936	-2 351
Redovisningstjänster	-22 371	-22 996
Konsultarvoden	-3 500	-20 000
Bankkostnader	-1 475	-1 548
Fastighetsavgift	-14 590	-14 290
Planerat underhåll	-24 139	0
Kontorsmaterial	-162	0
Summa övriga externa kostnader	-285 167	-235 867

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Yttre skötsel utförd av medlemmar	-11 438	-7 313
Styrelsearvoden	-25 000	-9 000
Arbetsgivaravgifter och särskild löneskat	-8 593	-2 677
Summa personalkostnader	-45 031	-18 990

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 818 458	22 818 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 818 458	22 818 458
Ingående avskrivningar	-1 436 958	-1 357 866
Årets avskrivningar	-79 092	-79 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 516 050	-1 436 958
Utgående redovisat värde	21 302 408	21 381 500
Taxeringsvärden byggnader	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärden mark	2 719 000	2 719 000
Summa taxeringsvärden	12 919 000	12 919 000
Bokfört värde byggnader	14 302 408	14 381 500
Bokfört värde mark	7 000 000	7 000 000
Summa byggnader och mark	21 302 408	21 381 500

OK
Fw MD
20

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån Stadshypotek, 1,79 % 2022-01-30	0	2 633 333
Fastighetslån Stadshypotek, 1,825% 2025-03-01	1 594 750	1 594 750
Fastighetslån Stadshypotek, 90-dagars	0	900 000
Fastighetslån SEB, 90-dagars	6 066 667	0
Summa långfristiga skulder	7 661 417	5 128 083

Not 7 Skulder som avser flera poster

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

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 661 417	5 128 083
Summa långfristiga skulder	7 661 417	5 128 083
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 533 334
Summa kortfristiga skulder	0	2 533 334

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	12 000 000	12 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltning till Allabrf från och med 2022-01-01.

OK
FW mof
K

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 2022-03-17



Nils Ström
Ordförande



Monica Ström



Anne-Marie Källberg



Fredrik Winkler

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-10



Leif Karlsson
Revisor