

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Hökmossvägen 26**

769618-3248

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	NOTER
Sidan 13.....	UNDERSKRIFTER

## 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 försörjer 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 läsbara 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 gicks igenom 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 i Söderberg & Partners/Protector Forsikring ASA.

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 gemensamt av föreningens medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-26.

### Styrelse

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

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

### Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

### Valberedning

Nils Ström och Monica Ström.

Extra stämma hölls 2019-10-15 med anledning av att medlem ansökt om att få glasa in balkong. Stämman beviljade enhälligt generellt tillstånd för inglasning av balkonger och terrasser.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

### Ekonomi

Föreningen har under året inte tagit några nya lån. Inga amorteringar har gjorts under året, men styrelsen beslutade i november att en amortering om 100 000 kronor skulle göras i början av 2020. Styrelsen beslutade också att inga månadsavgifter skulle debiteras för januari 2020.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens lån i Handelsbanken fördelade sig enligt följande 2019-12-31.

Långgivare	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	1,54%	2020-03-01
Stadshypotek	1 000 000 kr		90 dagar
<b>Totalt:</b>	<b>7 761 417 kr</b>		

Avsättning till fond för yttre underhåll har under 2019 gjorts med 64 800 kr enligt underhållsplan. Pengarna placeras på räntebärande konto i Resurs Bank.

### Övriga händelser

En okulärbesiktning av vindsutrymmena utfördes.

Service av lägenheternas värmepumpar utfördes.

Nya batterier till brandvarnarna delades ut i december.

Med anledning av Telias förvärv av C-Sam, skrevs nytt avtal avseende s.k. Triple Play (bredband, kabel-tv och IP-telefoni) med Telia.

Avfallshanteringen kompletterades med en tunna för komposterbart material (s.k. Trädgårdstunna).

### MEDLEMSFRÅGOR

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

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning kr	528 648	529 558	529 296	548 684	573 902	574 566	566 237
Resultat efter finansiella poster	63 466	-339 036	93 693	93 172	49 795	77 798	50 732
Soliditet %	64	64	65	65	64	64	64
Årsavgift kr/kvm (boyta)	558	558	558	578	607	607	607
Räntekostnad kr/kvm (boyta)	141	138	133	141	153	271	284
Belåning kr/kvm (boyta)	8 484	8 484	8 484	8 484	8 629	8 629	8 629
Fastighetens belåningsgrad %	35,0	35,2	34,5	34,7	35,3	35,4	35,5
Lån/totala intäkter	14,7	14,6	14,7	14,1	13,7	13,7	13,9
Genomsnittlig skuldränta %	1,67	1,63	1,56	1,66	1,77	3,14	3,29
Räntekostnad/totala intäkter %	24,4	23,9	22,9	23,4	24,3	43,2	45,9

Skillnaden i resultat 2018, jämfört med 2017 och 2019, beror till största delen på ommålning av byggnadernas fasader samt lagning av träräcken. Totalt uppgick kostnaden till 390 545 kronor.

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till föreningens balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900		228 217	-1 128 958	-339 036	14 230 123
Reservering fond för yttre underhåll			64 800	-64 800		
Balanseras i ny räkning				-339 036	339 036	
Årets resultat					63 466	63 466
Belopp vid årets utgång	15 469 900		293 017	-1 532 794	63 466	14 293 589

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 532 794
Årets resultat	63 466
Totalt	-1 469 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	64 800
Balanseras i ny räkning	- 1 534 128
Totalt	-1 469 328

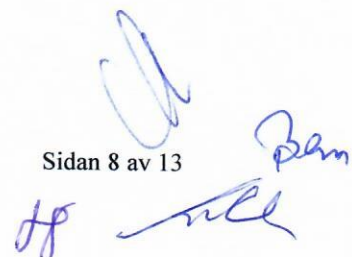
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	528 648	529 958
Övriga intäkter		293	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>528 941</b>	<b>529 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-149 560	-565 833
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 377	-80 423
Personalkostnader	Not 4	-23 864	-18 210
Avskrivningar	Not 5	-79 092	-79 092
Övriga rörelsekostnader		0	-757
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-337 893</b>	<b>-744 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>191 048</b>	<b>-214 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 6	1 654	1 984
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-129 236	-126 663
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-127 582</b>	<b>-124 679</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>63 466</b>	<b>-339 036</b>
<b>Årets Resultat</b>		<b>63 466</b>	<b>-339 036</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 460 592	21 539 684
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 460 592</b>	<b>21 539 684</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>21 460 592</b>	<b>21 539 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Månadsavgifter		88 108	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	12 525	6 379
Fordran skattekonto		3	3
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>100 636</b>	<b>6 382</b>
<i><b>Kassa och Bank</b></i>			
Kassa och Bank	Not 10	621 495	517 326
<b>Summa Kassa och Bank</b>		<b>621 495</b>	<b>517 326</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>722 131</b>	<b>523 708</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>22 182 723</b>	<b>22 063 392</b>





## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Medlemsinsatser	15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll	293 017	228 217
<b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>	<b>15 762 917</b>	<b>15 698 117</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	-1 532 794	-1 128 958
Årets resultat	63 466	-339 036
<b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>	<b>-1 469 328</b>	<b>-1 467 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 293 589</b>	<b>14 230 123</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11 6 066 667	7 761 417
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>	<b>6 066 667</b>	<b>7 761 417</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder	16 706	3 039
Skatte- och avgiftsskulder	3 077	3 073
Kortfristig del av långfristiga skulder	Not 11 1 694 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 107 934	65 740
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>	<b>1 822 467</b>	<b>71 852</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>22 182 723</b>	<b>22 063 392</b>

## NOTER

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader skrivs av med 0,5 %.

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens underhållsplan.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Månadsavgifter	510 648	510 648
Bredband	18 000	18 000
Pantsättningsavgifter	0	910
Övriga intäkter	0	400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>528 648</b>	<b>529 958</b>
<b>Not 2 Fastighetskostnader</b>		
Ei	-11 605	-12 174
Kabel-Tv	-16 525	-21 480
Bredband	-13 878	-18 000
Snöröjning	-7 254	-12 875
Vatten & avlopp	-41 718	-40 988
Sophämtning	-31 412	-26 257
Lokaltillbehör	-65	-50
Reparationer och underhåll lokaler	0	-14 608
Reparationer och underhåll bostäder	-15 625	-14 674
Reparation och underhåll markanläggningar	0	-11 000
Trädgård	-9 279	-2 682
Övriga lokalkostnader	-2 199	-500
Planerat underhåll	0	-390 545
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-149 560</b>	<b>-565 833</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Serviceavgift branschorganisation	-3 840	-3 760
Övriga förvaltningskostnader	-3 585	-2 830
Fastighetsförsäkring	-21 369	-18 553
Redovisningstjänster	-22 996	-22 486
Revisionsarvode	-6000	-6 000
Konsultarvode	-18 750	-18 750
Bankkostnader	-1 457	-1 474
Fastighetsavgift	-6 880	-6 570
Lämnade bidrag & gåvor	-500	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-85 377</b>	<b>-80 423</b>

## NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	-9 000	-9 000
Lön för yttre skötsel	-11 700	-5 775
Sociala avgifter	-3 164	-3 435
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-23 864</b>	<b>-18 210</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-79 092	-79 092
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-79 092</b>	<b>-79 092</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Resurs Bank	1 654	1 984
<b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>1 654</b>	<b>1 984</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Handelsbanken	-129 236	-126 662
Skattekonto	0	-1
<b>Summa räntekostnader och liknande poster</b>	<b>-129 236</b>	<b>-126 663</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 8 Fastighet</b>		
Taxeringsvärde byggnader	10 200 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	2 719 000	2 472 000
<b>Summa Fastighet</b>	<b>12 919 000</b>	<b>11 872 000</b>
<i>Ingående Anskaffningsvärde byggnad</i>	<i>15 818 458</i>	<i>15 818 458</i>
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Värde nyanskaffningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>22 818 458</i>	<i>22 818 458</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-1 278 774</i>	<i>-1 199 682</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-79 072</i>	<i>-79 092</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-1 357 866</i>	<i>-1 278 774</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>21 460 592</b>	<b>21 539 684</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	7 495	6 379
Övriga förutbetalda kostnader	5 030	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>12 525</b>	<b>6 379</b>
<b>Not 10 Kassa och Bank</b>		
Affärskonto Handelsbanken	309 542	271 827
Resurs Bank	311 953	245 499
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>621 495</b>	<b>517 326</b>

## NOTER

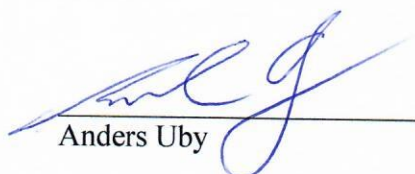
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Skulder som avser flera poster i balansräkningen</b>		
Lån Stadshypotek, 1,57 %, förfalldatum 2021-09-30	2 533 334	2 533 334
Lån Stadshypotek, 1,79 %, förfalldatum 2022-01-30	2 633 333	2 633 333
Lån Stadshypotek, 1,55 %, förfalldatum 2020-03-01	1 594 750	1 594 750
Lån Stadshypotek, 3-månaders	1 000 000	1 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 761 417</b>	<b>7 761 417</b>
1 694 750 kronor utgör kortfristig del av skulden		
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda månadsavgifter	85 108	42 554
Förutbetalda bredbandsavgifter	3 000	1 500
Upplupna räntekostnader	1 400	0
Övriga upplupna kostnader	18 426	21 686
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>107 934</b>	<b>65 740</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

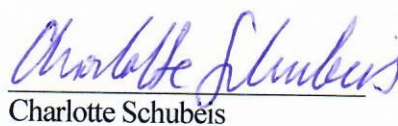
Inga månadsavgifter debiterades, enligt tidigare styrelsebeslut, under januari.

## UNDERSKRIFTER

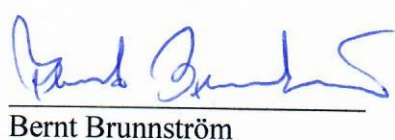
NYKVARN 2020- 03 - 04



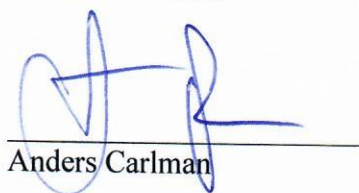
Anders Uby



Charlotte Schubert

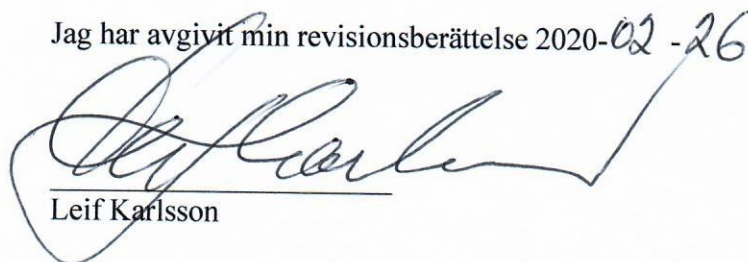


Bernt Brunnström



Anders Carlman

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2020-02 - 26



Leif Karlsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 i Nykvarn,  
org.nr 769618-3248.**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i

**Brf Hökmossvägen 26, för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.**

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.  
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen pr 2019-12-31 för föreningen,  
disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och  
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**NYKVARN den 26 februari 2020**



**Leif Karlsson**

av föreningsstämman 2019 utsedd revisor