



Årsredovisning 2019



Brf Hästhagsterrassen

Org nr 769608-9395

fastum

www.fastum.se | 90 220

~~PA~~ AF
LA
PA
R

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'AA' and other illegible marks.

Styrelsen för Brf Hästhagsterrassen, med säte i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:154-1:173 i Värmdö kommun den 28 mars 2003.

Föreningens fastighet består av 20 radhuslägenheter varav 19 är upplåtna med bostadsrätt och 1 som hyresrätt. Den totala bostadsytan är 2 634 kvm varav 122 kvm avser hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

Huskropp 1A, Hästhagsterrassen 2-12, 6 st radhus
Huskropp 2A, Hästhagsterrassen 14-26, 7 st radhus
Huskropp 1C, Hästhagsterrassen 11-23, 7 st radhus

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 8 049 kr/radhuslägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 65 095 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 887 000 kr och markvärde 33 208 000 kr. Värdeår är 1952.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Ingarö kontorstjänst AB som under året övergått till Fastum Ingarö AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 681 kr/kvm boyta per år beräknat på bostadsytan för bostadsrätter som är registrerad hos Skatteverket.

AF
ST
PA
W

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av taxeringsväret per år enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jonas Jakobsson	Ordförande
	André Fransson	
	Pontus Holmberg	
	Harri Anttila	
	Hannus Estra	
Suppleant	Mattias Åberg	
	Johanna Wahlstedt Gyllensvärd	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

Revisorer

Thomas Jerndal
BDO Revision AB

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har under 2019 haft 15 protokollförda möten samt löpande avstämningsmöten och diskussioner.

I början av 2019 bytte föreningen ekonomisk förvaltare. Under året har rutiner formaliserats och samarbetet bedöms av styrelsen fungera mycket gott. Under året har föreningen fått två nya medlemmar (nr 15 och 19) samt en ny hyresgäst (bottenplan nr 13).

Styrelsen har under året strävat efter att skapa struktur och lägga upp en plan för en rad större och nödvändiga initiativ. Styrelsen har också strävat efter att skapa transparens och att finna goda och tydliga informationskanaler för föreningens medlemmar.

Genomförda och påbörjade större händelser under året:

- Ny huvudkabel in till lgh 11 från nr 13
- Reparation och anpassning av befintlig trapp på nr 13
- Formaliserat upplägg och hantering av föreningens parkeringsplatser
- Påbörjad dialog med Värmdö Bostäder om nya parkeringsplatser och hantering av samfällighet (parkering/garage och soprum)
- Upphandling av projektledning av inplanerat stambyte
- Spolning, filmning och kartering av rör inför upphandling av stambytesentreprenör
- Kontroll och funktion av dräneringspumpar
- Upphandling av entreprenör för tömning av lekakulor krypgrund
- Upphandling av betongkonsult för kontroll och planering av ev. åtgärder bottenplatta
- Kräftskiva
- Höststäddag med grillning

AF
PA
W

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (33) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 866	1 820	1 801	1 846	1 821
Resultat efter finansiella poster	252	126	-481	61	223
Soliditet (%)	59,0	59,0	59,0	63,0	62,0
Fastighetslån/kvm (kr)	4 987	4 987	4 987	4 987	4 987

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 564 489	6 363 258	765 196	-5 487 296	126 330	19 331 977
Disposition av föregående års resultat:			195 290	-68 960	-126 330	0
Årets resultat					251 918	251 918
Belopp vid årets utgång	17 564 489	6 363 258	960 486	-5 556 256	251 918	19 583 895

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):






ansamlad förlust	-5 556 255
årets vinst	251 918
	-5 304 337

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	195 290
i ny räkning överföres	-5 499 627
	-5 304 337

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

AK
AA
PA
R

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 865 597	1 817 317
Övriga rörelseintäkter		1 499	3 211
Summa rörelseintäkter		1 867 096	1 820 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-834 220	-996 440
Övriga externa kostnader	4	-311 671	-250 293
Personalkostnader	5	-32 221	-32 855
Avskrivningar		-254 632	-254 632
Summa rörelsekostnader		-1 432 744	-1 534 220
Rörelseresultat		434 352	286 308
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 434	-159 978
Summa finansiella poster		-182 434	-159 978
Resultat efter finansiella poster		251 918	126 330
Årets resultat		251 918	126 330

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 489 179	30 743 811
Summa materiella anläggningstillgångar		30 489 179	30 743 811
Summa anläggningstillgångar		30 489 179	30 743 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	268
Övriga fordringar	7	657 159	27 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 241	28 172
Summa kortfristiga fordringar		711 400	56 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 820 985	1 969 499
Summa kassa och bank		1 820 985	1 969 499
Summa omsättningstillgångar		2 532 385	2 025 559
SUMMA TILLGÅNGAR		33 021 564	32 769 370

PH
AF
M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 927 747	23 927 747
Fond för yttre underhåll		960 486	765 196
Summa bundet eget kapital		24 888 233	24 692 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 556 255	-5 487 296
Årets resultat		251 918	126 330
Summa fritt eget kapital		-5 304 337	-5 360 966
Summa eget kapital		19 583 896	19 331 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 134 033	13 134 033
Summa långfristiga skulder		13 134 033	13 134 033
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 452	68 076
Skatteskulder		13 596	588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	220 587	234 696
Summa kortfristiga skulder		303 635	303 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 021 564	32 769 370

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		251 918	126 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		254 632	254 632
Förändring skatteskuld/fordran		13 008	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		519 558	380 962
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 801	-1 423
Förändring av kortfristiga skulder		-12 732	-188 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		481 025	190 759
Årets kassaflöde		481 025	190 759
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 969 498	1 778 739
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 450 523	1 969 498

~~PH~~ AF
PH
PH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	119 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 710 281	1 716 219
Hysesintäkter	128 256	74 042
Kabel-TV och bredband	21 579	21 600
Elavgifter	5 480	5 455
	1 865 596	1 817 316

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	6 000	0
Snöröjning/sandning	2 250	500
Gemensamhetsanläggning	18 900	18 900
Reparationer	143 655	280 104
Fastighetsel	9 907	9 879
Uppvärmning	411 278	430 670
Vatten och avlopp	122 339	132 458
Avfallshantering	41 295	30 659
Försäkringskostnader	73 132	67 828
Kabel-tv	25 959	25 442
Försäkringsersättningar	-27 410	0
Förbrukningsinventarier	5 698	0
Förbrukningsmaterial	1 216	0
	834 219	996 440

AK
PH

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	160 980	156 240
Hemsida	7 760	0
Föreningsgemensamma kostnader	7 306	0
Revisionsarvode	13 136	21 125
Ekonomisk förvaltning	43 838	42 979
Konsultarvoden	56 719	8 500
Övriga poster	21 933	21 449
	311 672	250 293

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	24 996	25 000
Sociala avgifter	7 225	7 855
	32 221	32 855

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 355 250	22 355 250
Ingående värde fastighetsförbättringar	3 791 273	3 791 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 146 523	26 146 523
Ingående avskrivningar	-2 202 712	-1 948 080
Årets avskrivningar	-254 632	-254 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 457 344	-2 202 712
Markvärde	6 800 000	6 800 000
Utgående värde mark	6 800 000	6 800 000
Utgående redovisat värde	30 489 179	30 743 811

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	27 620	27 620
Avräkningskonto förvaltare	629 539	0
	657 159	27 620

AF
AK
PK
W

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
F-skatt, januari 2020	13 452	0
Fastum	11 201	0
Bostadsrätterna	4 380	4 300
Försäkring	18 586	17 374
Com Hem	6 622	6 498
	54 241	28 172

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,45	3 477 681	3 477 681
Swedbank	1,514	3 431 352	3 431 352
Swedbank	1,428	6 225 000	6 225 000
		13 134 033	13 134 033

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	14 468	14 129
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Revision	8 750	16 875
Fjärrvärme	54 805	58 148
Förutbetalda avgifter och hyror	109 459	112 116
Övriga upplupna kostnader	0	572
	220 337	234 695

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 210 000	13 210 000
	13 210 000	13 210 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'AF' at the top right, a blue 'X' in the middle, and 'PR' and 'JK' at the bottom.

Gustavsberg 11 / 5 2020



Jonas Jakobsson
Ordförande



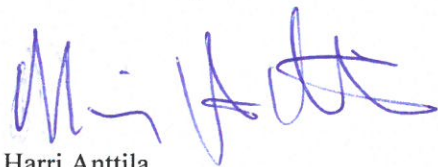
Hannus Estra



Pontus Holmberg



André Fransson



Harri Anttila

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor
BDO Revision AB