

Årsredovisning 2020

Brf Hästhagsterrassen

Org nr 769608-9395

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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.

Styrelsen för Brf Hästhagsterrassen, med säte i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 2 734 kvm + 352 kvm biyta varav 134 + 10 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 8 349 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 övergått till Fastum 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 582 kr/kvm boyta per år beräknat på bostadsytan för bostadsrätter.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jonas Jakobsson	Ordförande
	André Fransson	
	Pontus Holmberg	
	Robert Rangdag	
	Mattias Åberg	
	Inger Fagerberg	

Suppleant 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. Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda möten samt löpande avstämningsmöten och diskussioner.

Revisor

Thomas Jerndal
BDO Mälardalen AB

Årsberättelse

Under 2020 har styrelsen lagt avsevärt med tid och energi på att planera och driva igenom förberedande arbete inför kommande stambyte. Det finns väldigt lite ursprungsdokumentation från byggnation kvar, både i föreningens ägo och hos Värmdö kommun och andra myndigheter. Så det är många frågor som måste besvaras för att detta arbete ska kunna upphandlas och planeras på ett bra sätt. Arbetet fortlöper bra och planen är att själva stambytet ska kunna påbörjas under 2021.

Vid sidan av detta har en lång rad ytterligare åtgärder genomförts för att förbättra status på byggnader och hjälpa de boende. Styrelsen har kontinuerligt arbetat med att informera och att öka transparensen i allt som sker. Som till exempel uppdateringar av föreningens hemsida och kontaktlistor samt löpande informationsutskick till de boende.

Väsentliga händelser under året

Ny uppmätning av storlek på lägenheterna har genomförts, och därefter korrigering av andelstal och avgifter på en extrastämma. Den totala ytan per lägenhet ökade samtidigt som den totala avgiften för föreningens medlemmar sänktes marginellt. Lägenheterna korrigerades i samband med detta från att ha varit registrerade som tre objekt per adress till ett objekt. Nyttjanderätt för tomter fastställdes också i de nya avtalen för respektive bostad.

Förarbetet med Fastum har fortsatt inför upphandling av stambyte. Detta har bla inneburit kontroll av dränering (som har brister), framtagande av A-ritningar och fasadritningar.

Lecakulor har avlägsnats och sanering av kryppgrund har genomförts för att avhjälpa fukt i kryppgrund och förbereda inför stambytet. Ytterligare renoveringsåtgärder på bottenplatta (vittrad betong och exponerade armeringsjärn i delar av fastigheterna), samt återställande genom nytt täckmaterial planeras efter genomfört stambyte.

Byte av takplåtskanter runt om hustaken samt upphandling för tätning av skarvar på taken genomfördes. Tätningsarbetet kommer att ske under våren 2021.

Garagelängan på parkeringen revs av Värmdö Bostäder efter en brand i början på året. Sophuset, som också skadades i samband med detta, har återställts av föreningen.

Arbete för belysning vid sophus påbörjades.

Samtliga ytterdörrar har inventerats och dörrpartiet på fastigheternas framsida ritades upp för att möjliggöra och förenkla framtida reparations- och renoveringsbehov.

Rättgiltjotiner har installerats i avloppet på våra två anknytningspunkter vid tomtgräns.

En större vattenskada har åtgärdats i nummer 21, samt en rad mindre läckage i andra hus. Läckage är dessvärre ett återkommande problem i husen som vi kommer att få bukt med först efter genomfört stambyte.

Många medlemmar slöt upp till den gemensamma vår- och höststädningen. Det blev trevlig samvaro på gatan och alla hjälptes åt efter förmåga att göra fint i området. Det fanns container för trädgårdsavfall, och bjöds på Corona-anpassad lunch och fika till alla.

En kräftska planerades utomhus, men ställdes dessvärre in på grund av ösregn.

Till Lucia hade några boende bildat en vuxenkör och gatan fick för första gången ett eget Luciatåg. Alla gick man ur huse, njöt av levande ljus och stämsång och drack glögg tillsammans.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (34) medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 872	1 866	1 820	1 801	1 846
Resultat efter finansiella poster	-883	252	126	-481	61
Soliditet (%)	58	59	59	59	59
Fastighetslån/kvm (kr) *)	4 256	4 987	4 987	4 987	4 987

*) Omräkande ytor från 2020, därav bristande jämförbarhet mot föregående år.

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	960 486	-5 556 256	251 918	19 583 895
Disposition av föregående års resultat:			195 290	56 628	-251 918	0
Årets resultat					-882 899	-882 899
Belopp vid årets utgång	17 564 489	6 363 258	1 155 776	-5 499 628	-882 899	18 700 996

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 499 627
årets förlust	-882 899
	-6 382 526

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	195 290
ianspråktagande fond för yttre underhåll	897 536
i ny räkning överföres	-7 475 352
	-6 382 526

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 872 036	1 865 597
Övriga rörelseintäkter		775	28 909
Summa rörelseintäkter		1 872 811	1 894 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 864 330	-861 630
Övriga externa kostnader	4	-402 176	-311 671
Personalkostnader	5	-32 855	-32 221
Avskrivningar		-254 632	-254 632
Summa rörelsekostnader		-2 553 993	-1 460 154
Rörelseresultat		-681 182	434 352
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 717	-182 434
Summa finansiella poster		-201 717	-182 434
Resultat efter finansiella poster		-882 899	251 918
Årets resultat		-882 899	251 918

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 234 547	30 489 179
Summa materiella anläggningstillgångar		30 234 547	30 489 179
Summa anläggningstillgångar		30 234 547	30 489 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	475 582	657 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 618	54 241
Summa kortfristiga fordringar		550 200	711 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 371 885	1 820 985
Summa kassa och bank		1 371 885	1 820 985
Summa omsättningstillgångar		1 922 085	2 532 385
SUMMA TILLGÅNGAR		32 156 632	33 021 564

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 927 747	23 927 747
Fond för yttre underhåll		1 155 776	960 486
Summa bundet eget kapital		25 083 523	24 888 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 499 627	-5 556 255
Årets resultat		-882 899	251 918
Summa fritt eget kapital		-6 382 526	-5 304 337
Summa eget kapital		18 700 997	19 583 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	13 134 033
Summa långfristiga skulder		0	13 134 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 134 033	0
Leverantörsskulder		48 604	69 452
Skatteskulder		9 438	13 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	263 560	220 587
Summa kortfristiga skulder		13 455 635	303 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 156 632	33 021 564

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-882 898	251 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		254 632	254 632
Förändring skatteskuld/fordran		-4 158	13 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-632 424	519 558
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 711	-25 801
Förändring av kortfristiga skulder		22 126	-12 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-603 587	481 025
Årets kassaflöde		-603 587	481 025
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 450 523	1 969 498
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 846 936	2 450 523

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 710 300	1 710 281
Hysesintäkter	136 956	128 256
Kabel-TV och bredband	21 600	21 579
Elavgifter	3 180	5 480
	1 872 036	1 865 596

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	1 870	6 000
Snöröjning/sandning	0	2 250
Serviceavtal	24 851	0
Besiktningkostnader	10 625	0
Gemensamhetsanläggning	19 950	18 900
Reparationer	195 486	143 655
Trädgård och utemiljö	3 125	0
Planerat underhåll	897 536	0
Fastighetsel	11 127	9 907
Uppvärmning	405 875	411 278
Vatten och avlopp	134 540	122 339
Avfallshantering	55 223	41 295
Försäkringskostnader	76 944	73 132
Kabel-tv	26 488	25 959
Förbrukningsinventarier	0	5 698
Förbrukningsmaterial	690	1 216
	1 864 330	861 629

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	166 980	160 980
Hemsida	0	7 760
Föreningsgemensamma kostnader	3 319	7 306
Revisionsarvode	35 875	13 136
Ekonomisk förvaltning	44 804	43 838
Konsultarvoden	62 500	56 719
Övriga poster	88 698	21 933
	402 176	311 672

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	25 000	24 996
Sociala avgifter	7 855	7 225
	32 855	32 221

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 457 344	-2 202 712
Årets avskrivningar	-254 632	-254 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 711 976	-2 457 344
Markvärde	6 800 000	6 800 000
Utgående värde mark	6 800 000	6 800 000
Utgående redovisat värde	30 234 547	30 489 179

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	532	27 620
Avräkningskonto förvaltare	475 050	629 539
	475 582	657 159

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsavgift, januari 2020	0	13 452
Fastum	11 406	11 201
Bostadsrätterna	4 470	4 380
Försäkring	19 452	18 586
Com Hem	4 498	6 622
Anticimex	34 792	0
	74 618	54 241

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,45	2021-01-28	3 477 681	3 477 681
Swedbank	1,45	2021-02-28	3 431 352	3 431 352
Swedbank	1,226	2021-03-28	6 225 000	6 225 000
			13 134 033	13 134 033

Kortfristig del av långfristig skuld

	13 134 033	0
--	------------	---

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 13 134 033 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	14 162	14 468
Styrelsearvoden	26 565	25 000
Sociala avgifter	8 679	7 855
Revision	18 000	9 000
Fjärrvärme	52 669	54 805
Vägföreningsavgift 2020	19 950	0
Förutbetalda avgifter och hyror	123 535	109 459
	263 560	220 587

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 210 000	13 210 000
	13 210 000	13 210 000

Gustavsberg ___/___ 2021

Jonas Jakobsson
Ordförande

Mattias Åberg

Pontus Holmberg

André Fransson

Robert Rangdag

Inger Fagerberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Hästhagsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-05 15:06:00

Dokumentet är undertecknat av:

 INGER FAGERBERG (19591107XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 14:25:41
 ROBERT HENRIK RANGDAG (19731006XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 12:16:35
 THOMAS JERNDAL (19680414XXXX) Revisor	2021-05-05 15:06:00
 Pontus Holmberg (19791224XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 12:52:53
 Mattias Daniel Åberg (19740222XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 13:34:20
 JONAS JAKOBSSON (19850128XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 11:46:04
 ANDRÉ FRANSSON (19810828XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-05 12:11:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Hästhagsterrassen.pdf (192233 byte)

3998741F4133744E5939951D3F47F059CB76E2141566CC6E72990FDED2D4DFD4C8D44D0649E6C558777C
58981C7F369CD6D730AF1FE5054C9AC9FBB20DAF5A56

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support