

Årsredovisning för

HSB Brf Ärlinghundra i Märsta

769629-2379

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Ärlinghundra i Märsta, 769629-2379, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Märsta 1:133 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1954. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 940 m². Taxeringsvärdet är 38 624 tkr, varav byggnadsvärdet är 26 928 tkr och markvärdet 11 696 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Skolgatan 1 A-G.

- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband från Comhem.
- Alla lägenheter är anslutna till kabel-TV.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	63	3 348
Lokaler (ink förråd)	3	227
Garage	8	
Bilplatser	27	
		<hr/>
		3 575

- Av föreningens 63 lägenheter, varav 53 st upplåtna med bostadsrätt och 10 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Under året har föreningen upplåtit 3 bostadsrätter.

- Av föreningens 3 lokaler är en lokal upplåten med bostadsrättslokal.

Förvaltning

HSB Norra Stor Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Ärlinghundra. Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Darnel Balmaceda

Lars Carlsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Agnes Reiding

Robin Jansson

Ulrika Axmark

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Magnus Gunnarsson samt suppleanterna Agnes Reiding, Robin Jansson och Ulrika Axmark.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marika Koskinen, Magnus Gunnarsson och Darnel Balmaceda, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisor har varit anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under 2020.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 749	2 795	2 666	2 743	2 988
Årets resultat, tkr	-2 484	-1 661	-994	88	-139
Fond för yttre underhåll, tkr	342	271	350	405	166
Belåning, kr/kvm totalyta	10 242	6 107	6 552	6 583	6 614
Räntekänslighet*	21,0	14	-	-	-
Soliditet, %**	54	56	64	65	65
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	671	624	594	594	594

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	38 485 000	4 777 500	271 219	-243 501	-1 660 538
Nyupplåtelse	2 445 000	2 455 000			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			71 000	-1 731 539	1 660 538
Årets resultat					-2 484 481
	40 930 000	7 232 500	342 219	-1 975 040	-2 484 481

Händelser under året

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. På stämman deltog 15 medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 35 000 kr och revisorerna med 3 000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas med 900 kr vid protokollfört sammanträde. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 9 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelser

Av föreningens 63 bostadslägenheter har 4 st överlåtit under året. Utöver överlåtelser så har föreningen upplåtit 3 bostadsrättslägenheter.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll 2020

Bytt till ny värmeväxlare samt installation av innegivare för att få en jämnare inomhus temperatur. Ny samlingsledning för avlopp samt belysning på parkering.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 2.5% från 1 januari 2021.

Planerade underhåll och investeringar

Dränera husgrunden mot fukt och i samband med detta ska även utomhusmiljön förbättras på fram- och baksida.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 975 040
Årets resultat	-2 484 482
	<hr/>
	-4 459 522
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-4 459 522
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	432 356
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-777 300
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-4 804 466
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	342 219
Årets förändring enligt ovanstående disposition	344 944
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	687 163

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 749 031	2 795 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 489 155	-2 143 935
Extra ordinära kostnader	4	-	-603 000
Planerat underhåll	5	-432 356	-175 000
Fastighetsskatt		-108 267	-103 230
Avskrivningar	6	-1 632 276	-1 022 386
		<u>-4 662 054</u>	<u>-4 047 551</u>
Rörelseresultat		-1 913 023	-1 252 057
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 115	1 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-579 573	-409 658
		<u>-571 458</u>	<u>-408 481</u>
Årets resultat		-2 484 481	-1 660 538

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	9	57 709 552	35 837 316
Mark		16 581 229	16 581 229
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	300 563	18 509 598
		<u>74 591 344</u>	<u>70 928 143</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 591 844</u>	<u>70 928 643</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 802	17 454
Avräkningskonto HSB		6 196 254	3 660 486
Övriga fordringar	12	76 905	76 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 206	8 025
		<u>6 300 167</u>	<u>3 762 931</u>
Kassa och bank	14	272 993	135 104
Summa omsättningstillgångar		<u>6 573 160</u>	<u>3 898 035</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>81 165 004</u>	<u>74 826 678</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 930 000	38 485 000
Upplåtelseavgifter		7 232 500	4 777 500
Fond för yttre underhåll		342 219	271 219
		48 504 719	43 533 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-1 975 040	-243 501
Årets resultat		-2 484 481	-1 660 538
		-4 459 521	-1 904 039
Summa eget kapital		44 045 198	41 629 680
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,16	30 788 190	32 191 286
		30 788 190	32 191 286
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 828 740	103 740
Leverantörsskulder		152 946	410 271
Skatteskulder		3 986	2 042
Övriga kortfristiga skulder		-	144 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	345 944	345 059
		6 331 616	1 005 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 165 004	74 826 678

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 484 481	-1 660 538
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 632 276	1 022 386
Utrangeringar	597 400	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-254 805	-638 152
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 469	110 614
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelseskulder	-399 096	113 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-655 370	-413 669
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-5 892 877	-18 509 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 892 877	-18 509 598
Finansieringsverksamheten		
Sålda lägenheter	4 900 000	3 035 000
Upptagna lån	4 425 644	10 461 856
Amortering av långfristiga skulder	-103 740	-103 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 221 904	13 393 116
Årets kassaflöde	2 673 657	-5 530 151
Likvida medel vid årets början	3 795 590	9 325 741
Likvida medel vid årets slut	6 469 247	3 795 590
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 196 254	3 660 486
Kassa och bank	272 993	135 104
	6 469 247	3 795 590

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,55	2072
Stammar, bottenplatta	Komponentavskrivning	2	2069
Tak	Komponentavskrivning	2,5	2059
Fönster	Komponentavskrivning	3,33	2049
Fasad	Komponentavskrivning	2,5	2059
Balkong	Komponentavskrivning	2,5	2059
Garageportar	Komponentavskrivning	5	2039
Styr och regler	Komponentavskrivning	6,67	2034

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35 000	35 000
Mötesarvode	21 600	37 500
Övriga arvoden och ersättningar		33 000
Utbildning och konferenser		28 750
Sociala kostnader	17 783	33 147
	74 383	167 397

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 744 132	1 587 830
Årsavgifter lokaler	92 112	90 300
Hysesintäkter bostäder	683 350	666 625
Hysesintäkter lokaler	125 364	125 280
Hysesintäkter garage och p-platser	130 566	109 848
Försäkringsersättning	-	163 376
Övriga intäkter	-26 493	52 235
	2 749 031	2 795 494

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	233 046	199 720
Löpande underhåll	144 075	77 782
El	58 301	59 432
Uppvärmning	532 371	634 961
Vatten	123 518	125 737
Sophämtning	127 905	120 389
Fastighetsförsäkring	74 341	67 583
Förvaltningskostnader	432 608	586 510
Extern revision	17 000	10 500
Personalkostnader	74 383	167 397
Utrangering	597 400	-
Kabel-TV	32 102	32 164
Vinterskötsel	7 294	44 998
Övrig drift	34 811	16 762
	2 489 155	2 143 935

Not 4 Extra ordinära kostnader

	2020	2019
Exeptionella kostnader, Förlikningskostnad		603 000
		603 000

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	432 356	175 000
	432 356	175 000

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 632 276	1 022 386
	1 632 276	1 022 386

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 992	1 106
Övriga ränteintäkter	123	71
	8 115	1 177

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	578 228	406 784
Övriga räntekostnader	1 345	2 874
	579 573	409 658

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	38 229 596	38 229 596
-Årets anskaffningar	24 101 912	-
-Årets utrangeringar	-631 700	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	61 699 808	38 229 596
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 392 280	-1 369 894
-Årets utrangering	34 300	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 632 276	-1 022 386
	-3 990 256	-2 392 280
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	57 709 552	35 837 316
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	26 000 000	26 000 000
Byggnader - lokaler	928 000	928 000
	26 928 000	26 928 000
Mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Mark - lokaler	896 000	896 000
	11 696 000	11 696 000
Summa taxeringsvärde	38 624 000	38 624 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	18 509 598	-
Årets anskaffningar	300 563	18 509 598
Kostnadsfört som investering	-18 509 598	-
Redovisat värde vid årets slut	300 563	18 509 598

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	76 905	76 966
	76 905	76 966

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	8 027	8 025
Övrigt	2 179	-
	10 206	8 025

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	272 993	135 104
	272 993	135 104

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	299533	1,23	2022-06-01	5 384 810	5 419 390
Stadshypotek	86110	1,46	2020-06-01	-	5 419 390
Stadshypotek	86111	2,19	2023-06-01	5 384 810	5 419 390
Stadshypotek	86115	1,50	2021-03-04	5 575 000	5 575 000
Stadshypotek	413452	1,13	2028-03-01	14 887 500	-
Stadshypotek	435068	0,84	2024-06-01	5 384 810	-
				36 616 930	21 833 170
Nästa års beräknade amortering				-253 740	-103 740
Nästa års låneomsättning				-5 575 000	-
Kortfristig del				-5 828 740	-103 740
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 788 190	21 729 430
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				35 348 230	21 314 470

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	37 000 000	37 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	37 000 000	37 000 000

Not 16 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	-	15 000 000
Outnyttjad del	-	-4 538 144
Utnyttjat kreditbelopp	-	10 461 856

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	250 011	231 902
Upplupna räntekostnader	19 246	5 033
Upplupen el	4 357	4 302
Upplupen värme	61 592	69 170
Upplupen sophämtning		8 703
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 738	25 949
	345 944	345 059

Märsta 2021-.....-.....

Marika Koskinen

Magnus Gunnarsson

Darnel Balmaceda

Lars Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....-.....

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor