

Årsredovisning för

HSB Brf Engelbrektshöjden i Järfälla

769617-9899

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Engelbrekthöjden i Järfälla, 769617-9899, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2835 i Järfälla kommun.

Fastigheten har under året åsatts ett taxeringsvärde på totalt 90 800 tkr, varav byggnader 74 000 tkr och mark 16 800 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Beskrivning av fastigheten:

Fastigheten består av tre byggnader och har sammanlagt 109 bostadslägenheter. Inflyttning av lägenheterna skedde i olika etapper med start i maj 2017 till januari 2018.

Brf erbjuder föreningens medlemmar parkeringsplatser genom en gemensamhetsanläggning som ägs med HSB Fastigheter Margaretavägen AB.

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	109	4806
Öppna bilplatser	46	
Carportplatser	21	
Bilplatser		
		<hr/> 4 806

Gemensamma utrymmen:

- 1 st föreningslokal belägen i Hus A
- 1 st barnvagns-/rullstolsrum i Hus B
- 1 st cykelförråd på gården

Förvaltning

Teknisk förvaltning och administrativ förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mikael Kraus

Ghahreman Gharemani

Martin Drejare

Hassan Hakim

Mehdi Bahiraei

Sintia Saado

Benny Gregersen

Marie Jakobsson

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Styrelsen har inga suppleanter

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ghahreman Gharemani, Martin Drejare, Hassan Hakim och Mehdi Bahiraei, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 141 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Patrik Samuk valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Javier Mauricio Ramos, Susanne Ghomashi och med Javier Mauricio Ramos som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett Mehdi Bahiraei och Sintia Saado som representanter till fullmäktige. Som ersättare valdes Hassan Hakim och Ghahreman Gharemani.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
			8 månader		
Nettoomsättning, tkr	4 225	3 825	661		
Årets resultat, tkr	-2 898	-3 072	100		
Belåning, kr/kvm totalyta	12 927	12 955	-		
Räntekänslighet*	19,6	20	-		
Soliditet, %	77	75	43		
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	660	660	660		
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	109	73	-		

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

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	215 815 000	-	99 386	-3 072 135
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-	-3 072 135	3 072 135
Årets resultat				-2 898 371
	215 815 000	-	-2 972 749	-2 898 371

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma för att utse ny ordförande, hölls den 24 september 2019.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 10 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning kommer att utföras fortlöpande.

Överlåtelse

Av föreningens 109 bostadslägenheter har 8 st överlåtits under året.

Ombyggnad och underhåll

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% fr o m 2020.

Planerade underhåll och investeringar

Någon underhållplan är ännu inte upprättad.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-2 972 749
Årets resultat	-2 898 371
	<hr/> -5 871 120
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-5 871 120
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -5 871 120
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> -

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 225 388	3 824 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 932 849	-2 715 905
Avskrivningar	4	-3 423 480	-3 423 480
		<u>-6 356 329</u>	<u>-6 139 385</u>
Rörelseresultat		-2 130 941	-2 314 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 245	980
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-768 675	-758 320
		<u>-767 430</u>	<u>-757 340</u>
Årets resultat		-2 898 371	-3 072 135

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	7	219 750 568	223 174 048
Mark		<u>51 570 472</u>	<u>51 570 472</u>
		271 321 040	274 744 520
Summa anläggningstillgångar		<u>271 321 040</u>	<u>274 744 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 170	6 871
Avräkningskonto HSB		1 529 500	1 068 498
Övriga fordringar	8	89 265	75 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>176 841</u>	<u>73 726</u>
		1 802 776	1 224 109
Kassa och bank	10	<u>12 971</u>	<u>6 622 562</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 815 747</u>	<u>7 846 671</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>273 136 787</u>	<u>282 591 191</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 815 000	215 815 000
		215 815 000	215 815 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-2 972 749	99 386
Årets resultat		-2 898 371	-3 072 135
		-5 871 120	-2 972 749
Summa eget kapital		209 943 880	212 842 251
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	61 985 875	62 119 375
		61 985 875	62 119 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	133 500	133 500
Leverantörsskulder		266 249	120 470
Övriga kortfristiga skulder	13	18 619	6 661 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	788 664	714 208
		1 207 032	7 629 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 136 787	282 591 191

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 898 371	-3 072 135
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 423 480	3 423 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	525 109	351 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-117 665	66 981
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 422 533	6 667 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 015 089	7 086 179
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-27 310 504
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-27 310 504
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-133 500	-87 880 625
Inbetalda insatser		100 458 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 500	12 577 375
Årets kassaflöde	-6 148 589	-7 646 950
Likvida medel vid årets början	7 691 060	15 338 010
Likvida medel vid årets slut	1 542 471	7 691 060
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 529 500	1 068 498
Kassa och bank	12 971	6 622 562
	1 542 471	7 691 060

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2137

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

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020.

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.

Föreningen är befriad från fasthetsavgift t o m år 2032.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	26 800	15 000
Mötesarvode	6 200	-
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 207	-
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 800	-
Utbildning och konferenser	16 250	-
Sociala kostnader	12 664	6 000
	70 921	24 000

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 171 457	3 074 484
Hysesintäkter garage och p-platser	261 444	188 609
Intäkter bredband	274 680	270 484
Intäkter el	225 493	143 309
Intäkter vatten	241 871	142 004
Övriga intäkter	50 443	5 700
	4 225 388	3 824 590
	4 225 388	3 824 590

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	166 385	154 133
Löpande underhåll	120 464	91 413
El	527 091	381 336
Uppvärmning	503 674	594 627
Vatten	245 257	176 141
Sophämtning	87 673	97 904
Fastighetsförsäkring	85 853	90 602
Städning	131 952	128 206
Förvaltningskostnader	377 377	368 278
Extern revision	12 350	12 500
Personalkostnader	70 921	24 000
Kabel-TV	294 918	304 703
Bredband	-	302
Vinterskötsel	180 794	183 370
Övrig drift	128 140	108 390
	2 932 849	2 715 905

Not 4 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 423 480	3 423 480
	3 423 480	3 423 480

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	990	567
Övriga ränteintäkter	255	413
	1 245	980

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	760 472	758 320
Övriga räntekostnader	8 203	-
	768 675	758 320

Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	226 597 528	226 597 528
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	226 597 528	226 597 528
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 423 480	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 423 480	-3 423 480
	-6 846 960	-3 423 480
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	219 750 568	223 174 048
<i>Taxeringsvärde</i>	74 000 000	58 000 000
Byggnader - bostäder	-	-
	74 000 000	58 000 000
	16 800 000	13 200 000
Mark - bostäder	-	-
	16 800 000	13 200 000
Summa taxeringsvärde	90 800 000	71 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 265	-
Konsumtionsavgifter, el och vatten	76 000	75 014
	89 265	75 014

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	73 848	73 726
Fastighetsförsäkring	91 004	-
Övrigt	11 989	-
	176 841	73 726

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	12 971	6 622 562
	12 971	6 622 562

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta i %	Konv. datum	Belopp
Nordea	3978 88 84857	1,35	2024-02-21	20 700 000
Nordea	3978 88 02575	1,07	2021-02-22	20 700 000
Nordea	3978 88 02583	1,35	2022-02-22	20 719 375
				62 119 375
Nästa års beräknade amortering				133 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				61 985 875

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 61 451 875

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	62 353 000	62 353 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	62 353 000	62 353 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	133 500	133 500
	133 500	133 500

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	6 602	-
Arbetsgivaravgift	6 663	-
HSB Norra Stor-Stockholm	-	47 076
HSB Bostad	-	6 614 311
Övriga kortfristiga skulder	5 354	-
	18 619	6 661 387

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	50 000	
Förutbetalda hyror och avgifter	319 065	309 908
Upplupna räntekostnader	84 571	65 113
Upplupen el	-	44 980
Upplupen vatten	116 599	-
Upplupen värme	79 418	232 626
Upplupen sophämtning	13 664	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 347	61 581
	788 664	714 208

Järfälla 2020-.....-.....

Mikael Kraus

Ghahreman Gharemani

Martin Drejare

Hassan Hakim

Mehdi Bahiraei

Sintia Saado

Benny Gregersen

Marie Jakobsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-.....-.....

Patrik Samuk
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor