

Årsredovisning för

HSB Brf Arenberga i Märsta

714800-0057

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta, 714800-0057, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om 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.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1962. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 29 282 m². Taxeringsvärdet är 152 022 tkr, varav byggnadsvärdet är 109 156 tkr och markvärdet 42 866 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Folksam.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna, Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

- I föreningen finns bastu.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	228	13 421
Lokaler (ink förråd)	27	
Varmgarage	39	
Kallgarage	42	
Motorvärmplatser	20	
Husvagnsplatser	3	
		<hr/>
		13 421

Därutöver ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser där även medlemmar med köpt tillstånd får stå.

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Under perioden 1 januari t.o.m. 31 mars har Ann-Sofi Westlinder tjänstgjort som förvaltare, 1 april - 30 juni Alexandro Tudor samt från 1 juli av Kewin Wohlfeil . Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Föreningen har skrivit ett nytt städavtal med Städbolaget Ett.

Övrigt

Parkeringsautomater finns gemensamt för Sätunaområdet, Brf Husaren, Brf Dragonen och Brf Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att köpa parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Eliott Bogren	Ordförande
Lars Asplund	Vice ordförande
Anna Forslind	Sekreterare
Sven-Erik Lindgren	Ledamot
Bo Wiberg	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Felix Österberg	Suppleant
Eero Palenius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eliott Bogren, Lars Asplund och Sven-Erik Lindgren samt bland suppleanterna Felix Österberg och Eero Palenius.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eliott Bogren, Lars Asplund, Anna Forslind och Sven-Erik Lindgren, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 285 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Berglund och suppleant Monika Daamgard, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Hubner och Mary-Ann Grewe med Karin Hubner som sammankallande.

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

Eliott Bogren	Ordinarie
Lars Asplund	Ordinarie
Anna Forslind	Ordinarie
Sven-Erik Lindgren	Ersättare

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	11 938	12 599	11 696	10 672	9 899
Årets resultat, tkr	2 628	350	1 885	3 093	2 744
Fond för yttre underhåll, tkr	5 301	6 795	5 909	3 558	1 033
Belåning, kr/kvm totalyta	1 351	1 395	1 443		
Räntekänslighet*	1,7	2	2,0		
Soliditet, %	38	33	32	28	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	781	766	737	708	681
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	322	293	336		

*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	932 980	6 794 741	2 839 605	349 704
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 493 538	1 843 242	-349 704
Årets resultat				2 627 785
	932 980	5 301 203	4 682 847	2 627 785

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 juni 2020. På stämman deltog 16 medlemmar. En extrastämma hölls den 19 augusti, där deltog 12 medlemmar.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med två prisbasbelopp (2020 års prisbasbelopp uppgår till 47 300) = 94 600 kr att fördelas inom styrelsen. Revisorerna med 4 000 kr samt 4 000 kr till valberedningen att fördelas inom sig. Sammanträdesersättning utbetalas med 1000 kr per bevistat styrelsemöte. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts. Ersättning för övriga möten såsom byggmöten etc. ersätts med 200 kr/h.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Årlig besiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum i den 18 april 2020. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

Överlåtelser

Av föreningens 228 lägenheter har under året 25 st. överlåtit.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll 2020

- Renoverat och tilläggsisolerat de resterande 8 gavlarna.
- Bytt samtliga elmätare.
- Bytt ut grotvättmaskinen i nr 16.
- Bytt ut tre st torkskåp i nr 14, 16 och 18.
- Målat linjemarkeringar på parkeringsplatserna.
- Anticimex har bytt ut de gamla betongstationerna mot nya råttfällor.
- Bytt ut två gungor samt påbörjat åtgärda påpekanden på lekplatserna.
- Genomfört en Energikartläggning och påbörjat arbetet med att åtgärda de punkter som rekommenderats, bl.a. uppdatering av undercentralerna samt testat olika förslag till trapphusbelysningen.
- Införskaffat nya julgransbelysningar.

Framtida utveckling

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 2 % till i genomsnitt 781 kr/kvm och år. På grund av allmänna kostnadsökningar räknar vi med att under kommande år höja månadsavgiften med minst 2% årligen. År 2021 kommer årsavgifter att höjas med 2%.

Planerade underhåll 2021

- Under året kommer vi att fortsätta arbetet med energibesparing i våra undercentraler samt trapphus/källargångsbelysning..
- Ev införa individuell mätning (IMD) av varmvattnet.
- Åtgärda de brister som framkommit vid inspektion av lekplatserna samt brandskyddet.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats, enligt den kommer vi att under 2022-2023 att behöva göra en större investering genom att byta ut fönster samt ev ventilation. Detta innebär att vi måste göra en upplåning av c:a 17.000.000 kr. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 682 847
Årets resultat	2 627 785
	<hr/> 7 310 632
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 310 632
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	584 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-466 500
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 7 428 132
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 301 203
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-117 500
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 5 183 703

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	11 937 555	12 599 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 017 940	-8 003 538
Planerat underhåll	4	-584 000	-2 656 538
Fastighetsskatt		-376 033	-364 176
Avskrivningar	5	-1 047 862	-926 276
		<u>-9 025 835</u>	<u>-11 950 528</u>
Rörelseresultat		2 911 720	648 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 308	11 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-295 243	-311 036
		<u>-283 935</u>	<u>-299 094</u>
Årets resultat		2 627 785	349 704

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	8	23 939 948	19 974 999
Mark		1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	9	3 288 183	3 493 694
		<u>28 478 131</u>	<u>24 718 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 478 631</u>	<u>24 719 193</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		429 934	107 181
Avräkningskonto HSB		2 207 717	2 209 018
Övriga fordringar	11	34 523	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	341 156	292 707
		<u>3 013 330</u>	<u>2 608 906</u>
Kassa och bank	13	4 335 162	6 233 855
Summa omsättningstillgångar		<u>7 348 492</u>	<u>8 842 761</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 827 123</u>	<u>33 561 954</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		932 980	932 980
Fond för yttre underhåll		5 301 203	6 794 741
		<u>6 234 183</u>	<u>7 727 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		4 682 847	2 839 605
Årets resultat		2 627 785	349 704
		<u>7 310 632</u>	<u>3 189 309</u>
Summa eget kapital		<u>13 544 815</u>	<u>10 917 030</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	11 495 000	18 085 000
		<u>11 495 000</u>	<u>18 085 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 640 000	640 000
Leverantörsskulder		747 873	838 766
Skatteskulder		103 546	61 995
Övriga kortfristiga skulder	16	1 955 244	1 742 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 340 645	1 277 149
		<u>10 787 308</u>	<u>4 559 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 827 123</u>	<u>33 561 954</u>

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>ÅR</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	15-120	2082
Ombyggnader	Komponentavskrivning	30	2045
Markanläggning	Komponentavskrivning	20	2044

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 6 000 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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	77 100	60 000
Mötesarvode	119 875	68 572
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst		1 664
Arvode föreningsvald revisor	4 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	33 302	21 004
Utbildning och konferenser		20 688
Sociala kostnader	57 522	36 572
	291 799	211 500

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	10 482 083	10 280 700
Hysesintäkter lokaler	28 376	30 254
Hysesintäkter garage och p-platser	406 664	393 700
Försäkringsersättning	-	477 515
Intäkter el	479 106	607 569
Övriga intäkter	756 066	1 024 328
	12 152 295	12 814 066
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-214 740	-214 740
	11 937 555	12 599 326

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 236 275	1 172 192
Löpande underhåll	380 924	1 150 550
El	753 460	844 942
Uppvärmning	1 404 197	1 742 645
Vatten	484 624	343 152
Sophämtning	483 095	726 325
Fastighetsförsäkring	186 715	190 223
Städning	90 823	45 161
Förvaltningskostnader	801 014	643 660
Extern revision	19 450	19 000
Personalkostnader	291 969	212 407
Utrangering	56 121	
Kabel-TV	81 975	82 010
Bredband	346 125	346 763
Vinterskötsel	21 059	117 646
Övrig drift	380 114	366 862
	7 017 940	8 003 538

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	150 125	93 689
Utfört underhåll installationer	387 750	122 751
Utfört underhåll huskropp utvändigt	13 500	2 389 571
Utfört underhåll mark	-	50 527
Utfört underhåll garage och parkering	32 625	-
	584 000	2 656 538

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	842 350	720 764
Markanläggningar	205 512	205 512
	1 047 862	926 276

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	9 434	9 352
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 552	1 407
Övriga ränteintäkter	322	1 183
	11 308	11 942

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	294 567	305 610
Övriga räntekostnader	676	5 426
	295 243	311 036

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	40 506 624	40 506 624
-Årets anskaffningar	4 863 420	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	45 370 044	40 506 624
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 531 625	-19 810 861
-Årets utrangering	-56 121	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-842 350	-720 764
	-21 430 096	-20 531 625
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	23 939 948	19 974 999
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	107 000 000	107 000 000
Byggnader - lokaler	2 156 000	2 156 000
	109 156 000	109 156 000
Mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Mark - lokaler	2 866 000	2 866 000
	42 866 000	42 866 000
Summa taxeringsvärde	152 022 000	152 022 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 110 230	4 110 230
	4 110 230	4 110 230
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-616 536	-411 024
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-205 511	-205 511
Redovisat värde vid årets slut	3 288 183	3 493 695

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder, medlemskap i HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34 523	-
	34 523	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	105 999	105 992
Fastighetsförsäkring	214 722	186 715
Övrigt	20 435	-
	341 156	292 707

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resursbank	1 577 535	1 568 101
Swedbank	2 757 627	4 665 754
	4 335 162	6 233 855

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2852623640	1,1	2024-04-25	2 015 000	2 165 000
Swedbank	2857580324	1,92	2023-04-25	4 920 000	5 160 000
Swedbank	2857580332	1,47	2021-04-23	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2858344936	1,61	2022-09-23	5 200 000	5 400 000
				18 135 000	18 725 000
Lån som kommer att omförhandlas under år 2021				-6 000 000	
Nästa års beräknade amortering				-640 000	-640 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 495 000 **18 085 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

14 985 000 15 525 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	20 685 000	20 685 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	20 685 000	20 685 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års omförhandling av lån samt beräknade amortering)	6 640 000	640 000
	6 640 000	640 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	45 900	-
Arbetsgivaravgift	38 274	-
Inre fond	1 757 192	1 681 927
Övriga kortfristiga skulder	113 878	60 087
	<u>1 955 244</u>	<u>1 742 014</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	989 022	918 982
Upplupna räntekostnader	35 045	34 427
Upplupen el	89 337	83 911
Upplupen värme	195 055	212 529
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 186	27 300
	<u>1 340 645</u>	<u>1 277 149</u>

Märsta 2021-.....-.....

Eliott Bogren

Lars Asplund

Anna Forslind

Sven-Erik Lindgren

Bo Wiberg

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

Bengt Berglund
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor