

Årsredovisning 2020

Brf Husberget

Org nr 769605-7954

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 Husberget, med säte i Solna kommun, 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 fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket den 4 december 2000.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun den 12 december 2000. Fastigheterna fogades samman till en enda fastighet med fastighetsbeteckningen Åsbacken 2.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sex våningar ovan mark med totalt 58 bostadsrätter, en lägenhet upplåten med hyresrätt, en lokal och ett lager. Den totala boarean är 4 312 kvm varav 4 252 kvm bostadsrätter och 60 kvm hyresrätt. Lokalarean uppgår till 75 kvm och lagerarean till 44 kvm. Föreningen disponerar 38 parkerings- och tre garageplatser.

Lägenhetsfördelning

23 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige ASA.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2020 uppgår till 84,3 tkr. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 7,6 tkr som är 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 112 761 tkr varav byggnadsvärde är 46 437 tkr och markvärde 66 324 tkr. Värdeår är 1951.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Cemi Förvaltning AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning år 2020 uppgår till 370 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Claes Renström	ordförande
Nils Fredrikson	sekreterare
Jonatan Lindh	kassör
Katarzyna Hedlund	
Magnus Nilsson	
Paul Stuart	
Anders Eriksson	

Suppleanter

Kristina Sommar

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige ASA.

Revisorer

BoRevision AB med Erik Davidsson som ordinarie revisor.

Valberedning

Folke Mandell
Lina Fälth

Utförda större underhållsåtgärder

2018

Renovering av hisskorgar i alla husen
Byte av dörrar i källaren till inbrottssäkra ståldörrar
Målning av källardörrar

2019

Stampolning
Målning av tvättstugor och angränsande utrymmen
Installation av fyra laddstolpar för elbilar
Byte av tvättmaskiner
Installation av brandvarnare i alla tvättstugor och trapphus

2020

Byte av torktumlare
Balkongrenovering
Ombyggnad av hissar

Planerade underhållsåtgärder

2021--2025

Fasadputsning
Målning av källare
OVK - obligatorisk ventilationskontroll
Sotning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade om 2% avgiftshöjning från och med 2020-01-01.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 152 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 660 tkr.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. En årlig fastighetsbesiktning har utförts inför uppdatering av underhållsplanen.

Hissen på Åsvägen 2 har renoverats och moderniserats med ett nytt maskineri och en teknisk säkerhetslösning vid hissdörrarna.

Vid en extra föreningsstämma under hösten har styrelsens förslag till renovering av alla balkonger och fasadarbeten framför allt på de hussidor där det är puts, godkänts. Fastighetsägarna har utsetts till projektledare. Arbetena ska utföras på ett hus i taget och påbörjas under 2021.

Styrelsen har drivit ett projekt i samarbete med företaget Gleipnergruppen AB om konvertering av kontorslokalen och vissa angränsande utrymmen på Åsvägen 6 till lägenheter. Ett förslag till genomförande av konverteringen har tagits fram. Styrelsen beslutade att hålla extra föreningsstämma i mars 2021 där medlemmarna tar ställning till förslaget.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (83) medlemmar. Under året har 11 (3) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 516	3 439	3 406	3 360
Resultat efter finansiella poster	-152	147	94	-1 181
Soliditet (%)	73,23	73,04	72,47	72,39
Fastighetslån/kvm boarea (kr)	3 690	3 736	3 852	3 852
Skuldränta (%)	1,10	0,83	0,97	1,35
Resultat exkl avskrivningar	660	943	807	-384
Årsavgift/kvm (kr)	693	679	679	666

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat justerat med kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 972 627	11 467 424	2 219 039	-7 685 158	146 546	46 120 478
Disposition av föregående års resultat			370 000	-223 454	-146 546	0
Årets resultat					-151 548	-151 548
Belopp vid årets utgång	39 972 627	11 467 424	2 589 039	-7 908 612	-151 548	45 968 930

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 908 612
årets förlust	-151 548
	-8 060 160

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	370 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-575 740
i ny räkning överföres	-7 854 420
	-8 060 160

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	3 515 838	3 439 024
Summa rörelseintäkter		3 515 838	3 439 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 080 869	-1 994 530
Övriga externa kostnader	4	-495 703	-273 848
Personalkostnader	5	-98 343	-86 098
Avskrivningar		-812 038	-796 559
Summa rörelsekostnader		-3 486 953	-3 151 035
Rörelseresultat		28 885	287 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 756	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 189	-141 443
Summa finansiella poster		-180 433	-141 443
Resultat efter finansiella poster		-151 548	146 546
Årets resultat		-151 548	146 546

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 404 126	60 196 960
Inventarier, verktyg och installationer	7	61 916	3 725
Summa materiella anläggningstillgångar		59 466 042	60 200 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		59 513 542	60 248 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 400 612	2 034 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 852	80 450
Summa kortfristiga fordringar		1 478 464	2 114 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 777 076	778 695
Summa kassa och bank		1 777 076	778 695
Summa omsättningstillgångar		3 255 540	2 893 635
SUMMA TILLGÅNGAR		62 769 082	63 141 820

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 440 051	51 440 051
Fond för yttre underhåll		2 589 039	2 219 039
Summa bundet eget kapital		54 029 090	53 659 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 908 612	-7 685 158
Årets resultat		-151 548	146 546
Summa fritt eget kapital		-8 060 160	-7 538 612
Summa eget kapital		45 968 930	46 120 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	16 110 198
Summa långfristiga skulder		0	16 110 198
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 911 698	0
Leverantörsskulder		72 234	217 510
Skatteskulder		180 774	175 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	635 446	517 648
Summa kortfristiga skulder		16 800 152	911 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 769 082	63 141 820

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-151 548	146 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		812 038	796 559
Förändring skatteskuld/fordran		4 788	3 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		665 278	946 123
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	-301 593
Förändring av kortfristiga fordringar		-76 238	58 287
Förändring av leverantörsskulder		-145 276	99 336
Förändring av kortfristiga skulder		16 029 496	259 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 473 260	1 061 164
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-77 395	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77 395	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-16 110 198	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 110 198	-500 000
Årets kassaflöde		285 667	561 164
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 803 257	2 242 094
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	3 088 924	2 803 258

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	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Maskiner/verktyg/installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 946 000	2 888 448
Hysesintäkter lokaler	85 120	83 772
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	228 660	221 640
Hysesintäkter kabel TV/bredband	144 624	144 624
Debiterad fastighetsskatt	3 564	3 789
Hysesintäkter förråd	32 550	30 450
Hysesintäkter bostäder	69 612	66 300
Övriga intäkter	5 708	0
	3 515 838	3 439 023

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	90 193	83 822
Trädgårdsskötsel	12 784	19 531
Städning	53 723	52 844
Hyra av entrémattor	8 976	8 976
Snöröjning/sandning	0	4 313
Hisskostnader	37 569	26 049
Serviceavtal	13 256	0
Besiktning/bevakningskostnader	6 555	3 243
Brandskyddsarbete	10 461	10 029
Reparationer/underhåll	618 834	494 428
Fastighetsel	117 068	138 294
Uppvärmning	712 773	760 680
Vatten/avlopp	61 503	62 085
Avfallshantering	98 412	97 806
Försäkringskostnader	55 382	42 350
Kabel-TV/bredband	170 858	171 195
Förbrukningsinventarier/material	12 522	18 885
	2 080 869	1 994 530

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	4 636	0
Porto	4 372	4 770
Föreningsgemensamma kostnader	17 060	2 541
Revisionsarvode	20 563	22 031
Ekonomisk förvaltning	93 973	92 310
Bankkostnader	3 600	5 302
Konsultarvoden	25 500	0
Advokatkostnader	209 347	0
Underhållsplan	5 875	5 750
Fastighetsskatt/avgift	91 921	88 853
Övriga poster	18 855	52 291
	495 702	273 848

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	76 055	69 761
Sociala avgifter	22 288	16 337
	98 343	86 098

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	57 166 718	57 166 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 166 718	57 166 718
Ingående avskrivningar	-10 207 044	-9 414 210
Årets avskrivningar	-792 834	-792 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 999 878	-10 207 044
Ingående anskaffningsvärde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående värde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående redovisat värde	59 404 126	60 196 960
Taxeringsvärden byggnader	46 437 000	46 437 000
Taxeringsvärden mark	66 324 000	66 324 000
	112 761 000	112 761 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 425	159 425
Laddstolpar	77 395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 820	159 425
Ingående avskrivningar	-155 700	-151 975
Årets avskrivningar	-19 204	-3 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 904	-155 700
Utgående redovisat värde	61 916	3 725

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
25 aktier i Fastum AB, org. nr. 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	88 764	9 928
Avräkningskonto förvaltare	1 311 848	2 024 562
	1 400 612	2 034 490

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	4 335	7 700
Kabel-TV/bredband	31 631	31 545
Medlemsavgifter	6 260	6 140
Ekonomisk förvaltning	23 500	22 719
Brandskyddsarbete	8 992	8 663
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	3 134	3 683
	77 852	80 450

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,23	2021-01-04	4 776 865	4 776 865
Stadshypotek	1,10	2021-09-30	9 348 333	9 348 333
Stadshypotek	0,88	2021-12-30	1 786 500	1 985 000
			15 911 698	16 110 198
Kortfristig skuld			15 911 698	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2021 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Lån som förfaller inom ett år - 15 911 698 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	14 362	14 362
Styrelsearvoden	71 000	63 700
Sociala avgifter	20 000	17 200
Revisionsarvode	23 000	25 000
Fastighetsel	10 542	12 001
Värme	92 845	96 698
Reparationer	0	11 998
Underhåll balkonger	52 500	0
Avfallshantering	2 271	0
Serviceavtal	13 256	0
Advokatkostnader	44 927	0
Förutbetalda avgifter och hyror	290 743	276 689
	635 446	517 648

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	1 777 076	778 695
Avräkningsfordran på Fastum	1 311 848	2 024 562
	3 088 924	2 803 257

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om 2,5% avgiftshöjning från och med 2021-01-01.
Renovering av balkonger och fasadarbeten ska utföras.

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 070 000	21 070 000
	21 070 000	21 070 000

Solna den.....

Claes Renström
Ordförande

Nils Fredrikson

Jonatan Lindh

Magnus Nilsson

Paul Stuart

Katarzyna Hedlund

Anders Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Husberget.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-01 14:07:37

Dokumentet är undertecknat av:

 NILS FREDRIKSSON (19481031XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 12:33:41
 ANDERS ERIKSSON (19770810XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 12:48:20
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2021-06-01 14:07:37
 Nils Magnus Nilsson (19650722XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 10:30:20
 CLAES RENSTRÖM (19651031XXXX) Ordförande	2021-05-31 09:51:33
 PAUL STUART (19750327XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 13:40:48
 KATARZYNA HEDLUND (19591206XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 18:46:12
 JONATAN LINDH (19720228XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-31 10:35:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Husberget.pdf (185119 byte)

14EFEBFDF54CBC359EFB56DB86BF2C1BE8E3CEF577E9615781613329C2B503AA03D0DE90E398C81A3670
F5A5113898EC0809D4FE58EFC4E5D1B4A3083730AF10

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

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

 summersa support