

Årsredovisning för

HSB Brf Lilla Torget

769617-7067

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lilla Torget, 769617-7067, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 maj 2008 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:52 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 8 december 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 2 555 m². Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 6 utomhus och 29 platser i garage.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Väsentliga servitut

I fastigheten finns avtals servitut för kraftledning i u-område, elledningar, gemensamma för fastigheter inom Kajen-området.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare är HSB (HSB Norra Stor-Stockholm) som sköter den rullande fastighetsskötseln och driften. Genom samfällighetsföreningen Kajen har föreningen vinterskötselavtal tecknat med AB C. Malms Trädgårdsanläggningar. För att sköta den egna trädgårdsanläggningen finns en trädgårdsgrupp bestående av boende i föreningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har som ekonomisk förvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm).

Fastighetsförvaltning

Föreningen har som fastighetsförvaltare HSB (HSB Norra Stor-Stockholm). För denna förvaltning har en långsiktig underhållsplan upprättats. Denna plan uppdateras regelbundet och utgör en grund i föreningens årliga budgetarbete.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Det största lånet lades om i september till ett 6-årigt lån med 0,81% ränta.

Under året har föreningen amorterat 87 537 kr (86 048 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Utöver amortering enligt plan har en extra amortering på ca 390 000 kr gjorts i och med omläggning av lånet som nämns ovan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen i enlighet med upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1 %, fr.o.m. 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 746 kr/m².

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 120	2 106	2 067	2 075	2 045
Årets resultat, tkr	-318	-191	-225	-521	-156
Fond för yttre underhåll, tkr	444	285	311	370	321
Belåning, kr/kvm totalyta	9 204	9 392	9 426	9 460	9 544
Räntekänslighet*	12	13	13	13	13
Soliditet, %	73	72	72	72	72
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	746	739	724	710	710
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	206	228	249	146	247
El, värme, vatten kr/kvm och år	123	135	125	147	140

*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

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	21 560 000	42 950 000	285 289	-840 166	-190 620
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			158 658	-349 278	190 620
Årets resultat					-317 747
	21 560 000	42 950 000	443 947	-1 189 444	-317 747

Föreningen hade vid årets slut 45 (46) medlemmar.

Under året har 3 (0) bostadsrätter överlåtits.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ur vår underhållsplan har föreningen under året genomfört ett antal aktiviteter, såsom slipning/målning av förrådsgångar och barnvagnsrum och förebyggande underhåll av garaget. Vidare har nödbelysning monterats i förrådsgångarna.

En fasadundersökning har i februari genomförts av CondoConsult AB. Undersökningen har inte påvisat tecken på problem avseende enstegs-tätade fasader.

Trädgårdsgruppen har kallat och samordnat till vår- och höststädning, då vi gemensamt vårdat vår trädgårdsanläggning och utomhusmiljö. Vidare har gruppen kontinuerligt ombesörjt klippning av gräsmattor och skötsel av området.

Föreningen är fortfarande aktiv inom Grannsamverkan mot brott.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajen, som förvaltar gemensamhetsanläggning avseende körvägar, gång- och cykelvägar, belysning med tillhörande tekniska anläggningar och markparkering för gäster).

Föreningen är också medlem i Äppellunden i Bolinder Strand Samfällighetsförening, som sköter och förvaltar grönområdet Trädgården/Äppellunden.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Maria Tyrsing

Hans-Joachim Gräbe

Maria Gylte

Jörgen Ryman

Ulrica Nordqvist

Petra Andersson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Föreningens firma tecknas av, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid stämman valdes att HSB genom Borevision utser revisorer.

Från föreningsstämman har föreningen även haft en boenderevisor: Håkan Simonsson

Valberedning

Vid stämman valdes ingen till ordförande/sammankallande i valberedningen.

Föreningens stadgar

HSB Normalstadgar antagna i oktober 2018

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-1 189 444
Årets resultat	-317 747
	<hr/> -1 507 191
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-1 507 191
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	72 356
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-262 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -1 696 835
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	443 947
Årets förändring enligt ovanstående disposition	189 644
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 633 591

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	2 119 779	2 105 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 098 853	-1 007 933
Planerat underhåll	4	-72 356	-1 650
Övriga externa kostnader		-17 765	-16 223
Personalkostnader	5	-55 854	-53 729
Avskrivningar	6	-771 535	-771 535
Summa rörelsekostnader		-2 016 363	-1 851 070
Rörelseresultat		103 416	254 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 491	2 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-423 654	-447 749
Summa finansiella poster		-421 163	-445 112
Årets resultat		-317 747	-190 620

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	9	68 399 685	69 168 220
Mark		16 101 000	16 101 000
Inventarier	10	14 998	17 997
		<u>84 515 683</u>	<u>85 287 217</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 515 683</u>	<u>85 287 217</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		250	70
Avräkningskonto HSB		2 276 451	2 988 184
Övriga fordringar	11	39 867	5 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 861	1
		<u>2 324 429</u>	<u>2 994 001</u>
<i>Kassa och bank</i>		609 370	-
Summa omsättningstillgångar		<u>2 933 799</u>	<u>2 994 001</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 449 482</u>	<u>88 281 218</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 510 000	64 510 000
Fond för yttre underhåll		443 947	285 289
		<u>64 953 947</u>	<u>64 795 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 189 444	-840 166
Årets resultat		-317 747	-190 620
		<u>-1 507 191</u>	<u>-1 030 786</u>
Summa eget kapital		<u>63 446 756</u>	<u>63 764 503</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>23 385 057</u>	<u>23 910 595</u>
		23 385 057	23 910 595
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	132 000	86 275
Leverantörsskulder		66 384	79 548
Skatteskulder		70 842	67 590
Övriga skulder	15	17 825	7 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	330 618	365 527
		<u>617 669</u>	<u>606 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 449 482</u>	<u>88 281 218</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	1,05	2108
Inventarier	Linjär	10	2024

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 906 932	1 887 960
Hysesintäkter garage och p-platser	212 300	217 600
Övriga intäkter	547	2
	2 119 779	2 105 562
Avgår	2 119 779	2 105 562

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	48 138	66 836
Löpande underhåll	180 046	119 406
El	132 770	119 646
Uppvärmning	120 223	161 769
Vatten	61 002	62 191
Sophämtning	53 002	49 240
Fastighetsförsäkring	26 983	29 178
Städning	64 273	62 727
Förvaltningskostnader	124 761	122 332
Extern revision	9 763	8 900
Kabel-TV	15 938	19 909
Fastighetsskatt	37 039	33 787
Övrig drift	224 915	152 012
	1 098 853	1 007 933

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	38 746	
Utfört underhåll mark	32 476	1 650
Utfört underhåll övrigt	1 134	
	72 356	1 650

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	40 000	40 000
Arvode föreningsvald revisor	1 800	1 800
Utbildning och konferenser	2 500	
Sociala kostnader	9 731	11 929
Medlemsaktiviteter	1 823	
	55 854	53 729

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	768 536	768 536
Inventarier	2 999	2 999
	771 535	771 535

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 491	2 553
Övriga ränteintäkter	-	84
	2 491	2 637

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	422 751	446 864
Övriga räntekostnader	903	885
	<u>423 654</u>	<u>447 749</u>

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	73 349 000	73 349 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>73 349 000</u>	<u>73 349 000</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 180 780	-3 412 244
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-768 535	-768 536
	<u>-4 949 315</u>	<u>-4 180 780</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>68 399 685</u>	<u>69 168 220</u>
--	--------------------------	--------------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	32 000 000	28 000 000
Byggnader - lokaler	1 537 000	1 342 000
	<u>33 537 000</u>	<u>29 342 000</u>

Mark - bostäder	10 400 000	8 400 000
	<u>10 400 000</u>	<u>8 400 000</u>

Summa taxeringsvärde	<u>43 937 000</u>	<u>37 742 000</u>
-----------------------------	--------------------------	--------------------------

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 995	29 995
	<u>29 995</u>	<u>29 995</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 998	-8 999
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 000	-3 000
	<u>-14 998</u>	<u>-11 999</u>

Redovisat värde vid årets slut	<u>14 997</u>	<u>17 996</u>
---------------------------------------	----------------------	----------------------

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	35 672	1 550
Övriga kortfristiga fordringar	4 195	4 196
	<u>39 867</u>	<u>5 746</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övrigt	7 862	
	<u>7 862</u>	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv. datum	Belopp
Swedbank	2756495897	0,81	2025-09-25	9 495 541
Swedbank	2758830893	2,02	2021-06-23	6 330 000
Swedbank	2758830919	1,88	2023-09-25	7 691 516
				<u>23 517 057</u>

Nästa års beräknade amortering -132 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 385 057

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 857 057

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	25 000 000	25 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	132 000	86 275
	<u>132 000</u>	<u>86 275</u>

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Arbetsgivaravgift	8 825	
Övriga kortfristiga skulder	9 000	7 180
	<u>17 825</u>	<u>7 180</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	28 467	
Förutbetalda hyror och avgifter	174 799	173 435
Upplupna räntekostnader	85 019	107 835
Upplupen el	13 221	10 267
Upplupen värme	19 112	25 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	48 586
	<u>330 618</u>	<u>365 527</u>

Järfälla 2020-.....-.....

Anna Maria Tyrsing

Hans-Joachim Gräbe

Maria Gylte

Jörgen Ryman

Ulrica Nordqvist

Petra Andersson

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

Håkan Simonsson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor