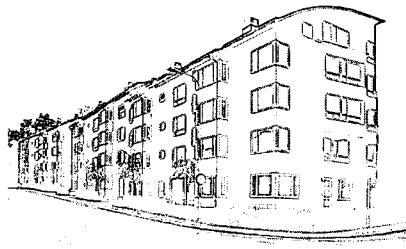


Årsredovisning för
Brf Hammarskogen

769601-7255



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hammarskogen, 769601-7255, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 11:07 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 649 m². Taxeringsvärdet är 44 124 tkr, varav byggnadsvärdet är 33 724 tkr och markvärdet 10 400 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	37	3009
Lokaler (ink förråd)		731
Carport	22	
Bilplatser	14	
		<hr/>
		3 740

Fastighetens adress: Engelbrektsvägen 26 A-C, 177 51 Järfälla

Förvaltning

Administrativ och ekonomisk förvaltning och, från och med årsskiftet, även Teknisk förvaltning inklusive snöröjning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Avtal om skottning av taken är tecknat med DM Tak.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Städkompakt i Stockholm AB.

Hissarna har enligt avtal skötts av KONE hissar AB. Skötsel av planteringar har ombesörjts av aktiva medlemmar. Träd och buskar samt gräsklippning har skötts av Hässelby Tomt- och Trädgårdsservice AB.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Jonsson

Rolf Erikson

Bo Osterman

Inga Hagbjörk

Herbert Kellner

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ekonomiansvarig

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Anita Enell

Solveig Carlsson

Enligt föreningen stadgar är styrelsens ledamöter valda för ett år i taget.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, eller av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar.

Revisorer

Revisorer har varit Kerstin Mellstrand vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lucy Källebring, Ulla Sörenssen och med Lucy Källebring som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 538	2 516	2 503	2 507	2 500
Årets resultat, tkr	317	90	356	251	248
Fond för yttre underhåll, tkr	1 936	1 857	1 570	1 458	1 301
Belåning, kr/kvm totalyta	5 660	5 740	5 815	5 889	5 964
Räntekänslighet*	9	9	9	9	9
Soliditet, %	65	65	64	64	64
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	786	786	786	786	786
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	254	246	263	261	246

*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.

Årsavgiften behövs oförändrad under 2020 och motsvarar i genomsnitt 786 kr/kvm.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 550 000	1 857 400	1 747 915	89 674
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		78 125	11 549	-89 674
Årets resultat				316 816
	36 550 000	1 935 525	1 759 464	316 816

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. På grund av rådande coronapandemi hölls föreningsstämman med minsta möjliga antal deltagare. På stämman deltog tre personer, Erik Jonsson, ordförande för stämman tillika protokollförare, Lucy Källebring och Kerstin Mellstrand justeringspersoner och rösträknare. Röstning i enlighet med föredragningslistan genomfördes genom poströstning i vilken 26 medlemmar deltog. De tre fysiskt närvarande medlemmarna röstade på plats utom i beslut där jäv förelegat.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 6 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

Ar Atgärd

- 2015 Fönstermålning
- 2016 Nya armaturer på belysningsstolpar med LED-lampor
- 2017 Hetvattenspolning av avloppsledningarna, högtryckstvättning av fasaderna
- 2018 Renovering av utemöbler
- 2019 Målning av de två carportslängorna
- 2020 Nytt torkskåp har anskaffats till tvättstugan.

En fastighetsbesiktning genomfördes under våren och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Andra större underhållsåtgärder som förväntas bli nödvändiga inom den närmaste tioårsperioden, är ommålning av vissa trädetaljer, vindskivor mm, utbyte av maskinutrustning i tvättstugan, översyn av värmeväxlare och pumpar i fjärrvärmeanläggningen. Medel för detta kommer att tas ur den yttre fonden.

Övriga händelser under året

Fyra parkeringsplatser har under 2020 varit uthyrda enligt avtal till boende i Brf Hammarskogen 2. Tre carportsplatser och en uteplats har varit uthyrda externt.

Information till medlemmarna har delats ut vid fem tillfällen.

De automatiska röklockorna och nödtelefonerna i hissarna har kontrollerats. Brandvarnarna i lägenheterna har, liksom tidigare år, kontrollerats under december månad.

För genomgång av fastigheten i enlighet med krav på systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har ett ackrediterat konsultföretag anlåtats.

Soprummet har kompletterats med kärl för matavfall och för batterier, lampor och övrigt elavfall. Här har också installerats en automatisk brandsläckare i taket.

En vattenskada som under olyckliga omständigheter inträffade under hösten kommer att vara åtgärdad under våren 2021

Föreningen brukar anordna två städdagar, en under våren och en under hösten, då ett antal medlemmar bidrar med frivilligt arbete såväl inom- som utomhus. På grund av pandemin blev vårens städdag inställd.

På grund av rådande pandemi har de sociala aktiviteterna såsom fikaträffar på onsdagar och vår- och julbufféer inte kunnat genomföras. Däremot har ett antal träffar genomförts under sommarhalvåret då man umgåtts utomhus "på behörigt avstånd" och var och en medtagit egen förtäring.

Överlåtelse

Av föreningens 37 bostadslägenheter har 2 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter finansiella poster på ca 178 tkr. Styrelsen har beslutat att inte höja medlemmarnas årsavgifter för år 2021.

Planerade underhåll och investeringar

En fastighetsbesiktning genomfördes under våren och föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Andra större underhållsåtgärder som förväntas bli nödvändiga inom den närmaste tioårsperioden, är ommålning av vissa trädetaljer, vindskivor mm, utbyte av maskinutrustning i tvättstugan, översyn av värmeväxlare och pumpar i fjärrvärmearläggningen. Medel för detta kommer att tas ur den yttre fonden.

2021 OVK-Obligatorisk ventilationskontroll, uppskjutet från 2020 pga. pandemin

2021 Underhållsmålning av plåttaken

2021 Renovering av föreningslokalen

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 759 464
Årets resultat	316 816
	<hr/> 2 076 280
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	2 076 280
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	27 541
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-300 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 1 803 821
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 935 525
Årets förändring enligt ovanstående disposition	272 459
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 207 984

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	2 537 715	2 515 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 336 204	-1 484 615
Övriga externa kostnader		-13 900	-12 301
Avskrivningar	4	-607 393	-607 393
Summa rörelsekostnader		-1 957 497	-2 104 309
Rörelseresultat		580 218	411 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 382	7 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-271 784	-329 435
Summa finansiella poster		-263 402	-321 927
Årets resultat		316 816	89 674

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	7	48 591 454	49 198 847
Mark		9 972 000	9 972 000
Inventarier	8	-	-
		<u>58 563 454</u>	<u>59 170 847</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 563 454</u>	<u>59 170 847</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 143	-
Avräkningskonto HSB		766 286	588 004
Övriga fordringar	9	364	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>77 722</u>	<u>73 541</u>
		856 515	661 545
<i>Kassa och bank</i>	11	<u>2 834 333</u>	<u>2 326 408</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 690 848</u>	<u>2 987 953</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 254 302</u>	<u>62 158 800</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		36 550 000	36 550 000
Fond för yttre underhåll		1 935 525	1 857 400
		<u>38 485 525</u>	<u>38 407 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 759 464	1 747 915
Årets resultat		316 816	89 674
		<u>2 076 280</u>	<u>1 837 589</u>
Summa eget kapital		<u>40 561 805</u>	<u>40 244 989</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 368 184	21 168 184
		<u>14 368 184</u>	<u>21 168 184</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 800 000	300 000
Leverantörsskulder		196 805	137 139
Skatteskulder		6 201	109
Övriga skulder	13	9 205	15 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	312 102	293 068
		<u>7 324 313</u>	<u>745 627</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 254 302</u>	<u>62 158 800</u>

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	316 816	89 674
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	607 393	607 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	924 209	697 068
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 688	25 087
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	78 686	28 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	986 207	750 913
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-300 000	-279 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-279 052
Årets kassaflöde	686 207	471 861
Likvida medel vid årets början	2 914 412	2 442 551
Likvida medel vid årets slut	3 600 619	2 914 412
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	766 286	588 004
Kassa och bank	2 834 333	2 326 408
	3 600 619	2 914 412

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>År</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	1,16		2100

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristigt.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 711 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 364 444	2 364 444
Hysesintäkter garage och p-platser	158 220	135 280
Övriga intäkter	15 051	16 186
	2 537 715	2 515 910
	2 537 715	2 515 910

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	108 857	99 187
Löpande underhåll	126 880	65 971
Planerat underhåll	27 541	221 875
El	65 333	67 754
Uppvärmning	348 703	369 743
Vatten	73 338	62 466
Sophämtning	71 263	66 490
Fastighetsförsäkring	50 986	46 351
Städning	53 199	60 665
Förvaltningskostnader	121 485	119 266
Extern revision	16 750	16 188
Kabel-TV	69 502	66 560
Fastighetsskatt	60 113	58 189
Vinterskötsel	14 437	81 667
Övrig drift	127 817	82 243
	1 336 204	1 484 615

Not 4 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	607 393	607 393
	607 393	607 393

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	7 925	7 012
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	448	496
Övriga ränteintäkter	9	-
	8 382	7 508

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	271 385	328 508
Övriga räntekostnader	399	927
	271 784	329 435

Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	56 474 150	56 474 150
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	56 474 150	56 474 150
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 275 303	-6 667 910
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-607 393	-607 393
	-7 882 696	-7 275 303
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	48 591 454	49 198 847
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	33 000 000	33 000 000
Byggnader - lokaler	724 000	724 000
	33 724 000	33 724 000
Mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
Mark - lokaler	-	-
	10 400 000	10 400 000
Summa taxeringsvärde	44 124 000	44 124 000

Not 8 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	72 250	72 250
	72 250	72 250
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-72 250	-72 250
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	364	-
	364	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	17 377	17 375
Fastighetsförsäkring	55 065	50 986
SBC	5 280	5 180
	77 722	73 541

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 000	3 000
SBAB	2 831 333	2 323 408
	2 834 333	2 326 408

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	462719	0,70	2025-12-01	7 258 336	7 358 336
Stadshypotek	393704	0,91	2024-10-30	7 409 848	7 509 848
Stadshypotek	196822	1,37	2021-12-01	6 500 000	6 600 000
				<u>21 168 184</u>	<u>21 468 184</u>
Nästa års beräknade amortering				-300 000	-300 000
Nästa års låneomläggning				<u>-6 500 000</u>	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 368 184	21 168 184
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				19 668 184	19 968 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	30 000 000	30 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	9 205	10 672
Skattekonto	-	4 639
	<u>9 205</u>	<u>15 311</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	213 680	194 343
Upplupna räntekostnader	16 946	27 948
Upplupen el	3 717	-
Upplupen vatten	7 137	-
Upplupen värme	55 622	55 777
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
	312 102	293 068

Järfälla 2021-.....-.....

Erik Jonsson

Rolf Erikson

Bo Osterman

Inga Hagbjörk

Herbert Kellner

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

Kerstin Mellstrand
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB