

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Manegen i Södertälje, 716420-4344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sabeln 7, som byggdes år 2002 i vilken man upplåter lägenheter. Fastighetens adress är Östra Kanalgatan 10-12, Fågelviksgränd 1-4 i Södertälje. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår ej. Föreningen är medlem i Sabelns Samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 33%. Samfälligheten förvaltar vattenförsörjning, avloppsanläggning, elledningar, belysning, tele och kvartersanläggning.

Bostäder och lokaler

Samtliga 45 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 3 819 kvm. På föreningens fastigheter finns totalt 51 parkeringsplatser, varav 9 är privata platser i carport. En plats ingår i varje lägenhet och resterande hyrs ut till medlemmarna.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

| R o K | Antal | Yta m2 |
|---------------|-----------|-------------|
| 1 | 1 | 34 |
| 2 | 13 | 808 |
| 3 | 16 | 1 230 |
| 4 | 9 | 1 070 |
| 5 | 6 | 677 |
| Totalt | 45 | 3819 |

Styrelse

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| Hans Bäcklund | Ordförande |
| Els-Mari Larsson | Sekreterare |
| Håkan Rehn | Vice ordförande |
| Daisy Persson | Lås- och nyckelansvarig |
| Eva Tolstoy | Ansvarar för och fördelar p-platser |
| Gösta Ahlin | Lån- och ränteansvarig |
| Dan Björklund | Ledamot utsedd av HSB Södertälje |

Gösta Ahlin och Eva Tolstoy representerar Brf Manegen i Samfälligheten Sabelns styrelse. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ulf Schlyter, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Larsson och Roger Tolstoy.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27, speciellt anpassad efter Covid-19.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
Jörgen Westerlund AB
Pima AB
Telge Nät
Telge Återvinning
Telge Energi
I.T.K
Landströms Larmcenter AB

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Jour samt yttre fastighetsskötsel
Inre städning
Fiber och telefoni
Sophämtning
El och fjärrvärme
Hiss-service
Portkod

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2020-10-15.
Brandbesiktning gjordes 2020-10-15.
Energibesiktning gjordes 2019-10-01.

Årets investeringar

Installation av laddboxar för hybrider och el-bilar.

Årets utförda underhåll

Hisstelefoner till GSM.
Målning av källargolv.
Smärre fasadreparationer.
Byte av ca 5m avloppsrör - rostskador.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2021.

Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse skett. Föreningen hade 65 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Inga investeringar planerade under de närmaste åren.

Planerat underhåll

| Åtgärd | År | Kostnad, tkr |
|------------------------|-----------|---------------------|
| Pergola vid uteplatsen | 2021 | 90 |
| Rengöring vämeväxlare | 2021 | 35 |
| Målning av trapphus | 2021 | 86 |

Förändring i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Blanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 36 184 000 | - | 3 058 403 | 114 317 | -64 165 |
| Resultatdisposition | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 148 000 | -148 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | -170 631 | 170 631 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -64 165 | 64 165 |
| Årets resultat | | | | | 311 541 |
| Vid årets utgång | 36 184 000 | - | 3 035 772 | 72 783 | 311 541 |

Flerårsöversikt

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | Belopp i kr 2016-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter | 3 335 540 | 3 347 591 | 3 312 182 | 3 345 086 | 3 465 763 |
| Årets resultat | 311 541 | -64 165 | 71 814 | 340 390 | 78 080 |
| Soliditet % | 64 | 63 | 62 | 61 | 60 |
| Likviditet % | 66 | 48 | 56 | 74 | 53 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 1,2 | 1,3 | 1,2 | 1,0 | 0,8 |
| Räntekänslighet % | 6,8 | 7,2 | 7,5 | 7,8 | 7,8 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 820 | 820 | 820 | 831 | 863 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 5 607 | 5 874 | 6 173 | 6 466 | 6 766 |
| Sparande i kr/ kvm | 395 | 331 | 342 | 425 | - |
| Energikostnad i kr/ kvm | 138 | 159 | 189 | 146 | - |

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Likvida medel vid årets början | | 772 020 | 866 852 |
| Pengar in | | | |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter) | | 3 335 540 | 3 347 591 |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter) | | 925 | 895 |
| Summa årets flöde in | | 3 336 465 | 3 348 486 |
| Pengar ut | | | |
| Driftskostnader | | -1 190 450 | -1 397 914 |
| Övriga externa kostnader | | -225 393 | -257 479 |
| Underhåll enligt plan | | -36 475 | -170 631 |
| Personalkostnader | | -145 261 | -132 998 |
| Köp av anläggningstillgångar | | -292 511 | - |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) | | -267 238 | -294 200 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | | -1 307 | -10 357 |
| Minskning av kortfristiga skulder | | -16 928 | -35 740 |
| Amortering av lån | | -1 019 000 | -1 144 000 |
| Summa årets flöde ut | | -3 194 563 | -3 443 319 |
| Summa av kassaflödet | | 141 902 | -94 833 |
| Likvida medel vid årets början | | 772 019 | 866 853 |
| Likvida medel vid årets slut | | 913 921 | 772 020 |

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

| | |
|------------------------------|----------------|
| Balanserat ingående resultat | 72 783 |
| Årets resultat | <u>311 541</u> |
| Summa | 384 324 |

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

| | |
|--|----------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | -36 475 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH plan | 80 000 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 120 000 |
| Balanserat utgående resultat | <u>220 799</u> |
| Summa | 384 324 |

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

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 | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 335 540 | 3 347 591 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 335 540 | 3 347 591 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 190 449 | -1 397 914 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -225 393 | -257 479 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -36 475 | -170 631 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -145 261 | -132 998 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 160 079 | -1 159 429 |
| Rörelseresultat | | 577 883 | 229 140 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 925 | 895 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -267 267 | -294 200 |
| Resultat efter finansiella poster | | 311 541 | -64 165 |
| Årets resultat | | 311 541 | -64 165 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 60 421 936 | 61 462 273 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 8 213 | 10 950 |
| | | <u>60 430 149</u> | <u>61 473 223</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>60 430 649</u> | <u>61 473 723</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 16 | 51 |
| Övriga fordringar | | 173 061 | 5 801 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 913 921 | 761 972 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 57 731 | 51 340 |
| | | <u>1 144 729</u> | <u>819 164</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 10 | - | 10 048 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 144 729</u> | <u>829 212</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>61 575 378</u> | <u>62 302 935</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 36 184 000 | 36 184 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 035 772 | 3 058 403 |
| | | <u>39 219 772</u> | <u>39 242 403</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 72 783 | 114 317 |
| Årets resultat | | 311 541 | -64 165 |
| | | <u>384 324</u> | <u>50 152</u> |
| Summa eget kapital | | <u>39 604 096</u> | <u>39 292 555</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 9 849 625 | 11 731 809 |
| | | <u>9 849 625</u> | <u>11 731 809</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 11 562 970 | 10 699 786 |
| Leverantörsskulder | | 161 397 | 151 314 |
| Skatteskulder | | 7 358 | 5 018 |
| Övriga kortfristiga skulder | 12 | 22 565 | 25 929 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 367 367 | 396 524 |
| | | <u>12 121 657</u> | <u>11 278 571</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>61 575 378</u> | <u>62 302 935</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 3 132 552 | 3 132 552 |
| Hyrer | 32 480 | 29 480 |
| Hyresbortfall | -1 050 | -280 |
| El-avgifter | 166 445 | 170 761 |
| Övriga intäkter | 5 113 | 15 078 |
| Summa | 3 335 540 | 3 347 591 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter | 189 911 | 254 536 |
| Fastighetsskötsel | 168 773 | 175 527 |
| Försäkringar | 32 946 | 29 978 |
| Kommunal fastighetsavgift | 64 305 | 61 965 |
| Löpande underhåll | 172 097 | 280 052 |
| Sophantering | 59 669 | 62 138 |
| Samfällighetsavgift | 82 500 | 82 500 |
| Uppvärmning | 338 247 | 352 860 |
| Vatten och avlopp | 79 105 | 88 229 |
| Övrigt externa kostnader | 2 896 | 10 129 |
| Summa | 1 190 449 | 1 397 914 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 143 364 | 140 652 |
| Föreningsverksamhet | 6 821 | 15 709 |
| Konsultarvoden | 4 450 | 17 036 |
| Kreditupplysningar | - | 1 500 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 1 298 | 11 327 |
| Medlemsavgift HSB | 18 500 | 18 500 |
| Pantförskrivningsavgifter | 1 891 | 6 045 |
| Revisionsarvoden | 7 000 | 10 200 |
| Telefoni | 33 776 | 24 246 |
| Överlåtelseavgifter | 1 183 | 8 114 |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 110 | 4 150 |
| Summa | 225 393 | 257 479 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hissar, telefoner | 17 975 | - |
| Gemensamma utrymmen | 18 500 | 170 631 |
| Summa | 36 475 | 170 631 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 74 000 | 74 000 |
| Arvode, föreningsvald revisor | 4 000 | 4 000 |
| Arvode, vicevärd | 22 520 | 18 750 |
| Övriga arvoden | 16 413 | 12 250 |
| Sociala avgifter | 15 156 | 16 573 |
| Övriga personalkostnader | 13 172 | 7 425 |
| Summa | 145 261 | 132 998 |

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2121.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: år 2002.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 68 504 075 | 68 504 075 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 2 300 000 | 2 300 000 |
| Årets investering markanläggningar | 117 004 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 70 921 079 | 70 804 075 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 341 801 | -8 185 110 |
| Årets avskrivningar | -1 157 342 | -1 156 692 |
| Utgående ackumulerad avkrivning | -10 499 143 | -9 341 802 |
| Redovisat värde vid årets slut | 60 421 936 | 61 462 273 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 42 000 000 | 42 000 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 13 200 000 | 13 200 000 |
| Summa | 55 200 000 | 55 200 000 |

Not 8 Maskiner, inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 19 563 | 5 875 |
| Nyanskaffningar | - | 13 688 |
| Utgående anskaffningsvärde | 19 563 | 19 563 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -8 613 | -5 875 |
| Årets avskrivning enligt plan | -2 737 | -2 738 |
| Utgående avkrivning enligt plan | -11 350 | -8 613 |
| Utgående redovisat värde | 8 213 | 10 950 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 57 731 | 51 340 |
| Summa | 57 731 | 51 340 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|------------|---------------|
| Bankkonto | - | 10 048 |
| Summa | - | 10 048 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| | | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| Swedbank Hypotek | 1,41% | 2021-09-24 | 4 463 602 | 4 483 602 |
| Swedbank Hypotek | 0,69% | Rörlig | 6 499 368 | 6 898 368 |
| Swedbank Hypotek | 1,51% | 2022-10-25 | 5 018 207 | 5 118 207 |
| Swedbank Hypotek | 1,09% | 2023-03-24 | 5 431 418 | - |
| Swedbank Hypotek | - | Omsatt | - | 3 181 418 |
| Swedbank Hypotek | - | Omsatt | - | 2 750 000 |
| Summa | | | 21 412 595 | 22 431 595 |

| | |
|---|------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | 1 144 000 |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till | 10 418 970 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 9 849 625 |

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 4 576 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 15 692 595 |

Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 34 400 000 | 34 400 000 |
| Summa | 34 400 000 | 34 400 000 |

Not 12 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Lagstadgade sociala avgifter | 6 995 | 6 954 |
| Personalens källskatt | 15 570 | 15 450 |
| Redovisningskonto för moms | - | 3 525 |
| Summa | 22 565 | 25 929 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 239 161 | 253 998 |
| Upplupna räntekostnader | 28 713 | 19 406 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 99 493 | 123 120 |
| Summa | 367 367 | 396 524 |

Underskrifter

Södertälje den

.....

Hans Bäcklund

.....

Els-Mari Larsson

.....

Håkan Rehn

.....

Daisy Persson

.....

Eva Tolstoy

.....

Gösta Ahlin

.....

Dan Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....

Ulf Schlyter
Av föreningen vald revisor

.....

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund utsedd revisor