

Brf Hägernässtaden

716000-0373

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Brf Hägernässtaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastighetens beteckning är Hägernäs 7:11 med byggnadsår 1957.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 150 200 000 (120 032 000), varav markvärde 71 880 000 (52 716 000).

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Nordeuropeiska Försäkrings AB där även ansvarsförsäkring för styrelsen har tecknats. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen omfattar bostadslägenheter samt lokaler fördelade enligt nedan:

1 rok-vrå	26 st	728 kvm
1 rok-skåp	9 st	193 kvm
2 rok	54 st	3 132 kvm
3 rok	32 st	2 401 kvm
4 rok	18 st	1 787 kvm
	139 st	8 241 kvm
Lokal med bostadsrätt	1 st	344 kvm
Lokaler	7 st	213 kvm
Föreningens lokal	1 st	30 kvm
	9 st	587 kvm

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:


Stefan Karlsson	Ledamot, ordförande
Lars Clarving	Ledamot, vice ordförande
Hanna Åkesson	Ledamot, sekreterare
Elin Warner	Ledamot
Patric Holm	Ledamot
Lennart Bergström	Suppleant
Eddy Jannesson	Suppleant
Alicia Sjögren	Suppleant

Valberedning

Oscar Lundqvist	Sammanställande
Kerstin Möller	

Revisorer

Mattias Segerros	Segeros Revisionsbyrå AB
Johan Fransson	Extern suppleant
Tom Palmstierna	Intern revisor, ordinarie
Bo Sköld	Intern revisor, suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 (12) stycken protokollförda sammanträden. 

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår till 157 (160).

Under året har 18 (13) lägenheter överlåtits.

Löner och ersättningar

Föreningen har en anställd kontorist på deltid samt styrelse som erhållit arvode, se not 4.

Väsentliga händelser under året

I början av året uppstod en vattenläcka utanför föreningens garage på grund av att ett av kommunens rör hade sprungit läck. Läckan åtgärdades genom Täby Kommuns försorg och senare asfalterades marken vid infarten till vårt nedre garage.

Obligatorisk Ventilationskontroll - OVK - har genomförts.

Täby Kommun har genom Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor ålagt samtliga bostadsrättsföreningar i kommunen att genomföra radonmätning. Detta slutrapporterades i början av året med godkänt resultat så när som våra två nya lägenheter på 6A. Där uppmättes marginellt för höga värden, vilket innebar att byggherren Boetten fick vidtaga vissa åtgärder och ytterligare en mätning göras, vilket visade godkända värden.

Under hela året har inventering av behov för upphandling av ny fastighetsel pågått så att ett relevant förfrågningsunderlag ska kunna skickas ut och upphandling påbörjas.

Styrelsen efterfrågade intressenter till en trädgårdsgrupp för att hjälpas åt att se över hur man kunde bygga ut och förbättra uteplatsen på stora gården. Intresset var dock inte översvallande. Pris har dock inhämtats för det förslag som styrelsen hade tagit fram men inget vidare beslut om vad som skall göras har fattats, annat än att förberedelse för framdragning av el till uteplatsen ska ingå i el projektet.

En ny dator till passagesystemet har införskaffats.

Energideklaration, som skall göras var 10:e år har genomförts med gott resultat. Resultatet för varje hus sitter på anslagstavlor.

Efter sedvanligt anbudsförfarande har föreningen bytt städbolag till NTG Clean från 2019-05-01.

Den 2020-05-01 genom fördes även sedvanlig Vårfixardag.

Under våren upptäcktes en väderspricka i fasaden vid fästet bakom stuprännan mellan balkongerna hus A och B (Hgv 8 och 6). Sprickan har lagats och stuprännan är utbytt.


Två träd, ett framför parkeringen Hgv 2 och ett framför förskolan Hgv 4 är borttagna.

Vår, sedan länge, hissentreprenör Sandbergs Hiss har blivit uppköpta av Hissen AB, vilka har övertagit verksamheten.

Parkeringsrutor utanför Hgv 2, framför förskolan Hgv 4 samt de fyra nattparkeringsrutorna utanför det övregaraget har förbättringsmålats.

I samband med detta målades också fyra nya MC-platser upp i det nedre garaget.

Under sommaren inkom en överlåtelsehandling gällande förskolelokalen 4093. Täby Waldorfförskolor, som har varit hyresgäster i lokalen hade för avsikt att köpa lokalen av understödsföreningen Prometheus per den 2019-08-01. Styrelsen godkände överlåtelsen efter noggrann genomgång av de ekonomiska förutsättningarna för Waldorfförskolan att ta över förskoleverksamheten. Undersökningen skedde tillsammans med representanter från Waldorfförskolans styrelse samt i samråd med bank och bostadsrättskonsult.

Efter sommarens regnande uppstod fuktproblem i källaren Hgv 2 på grund av att dränkpumpen som ska föra bort regnvatten hade gått sönder. Åtgärder vidtogs för att förbättra ventilationen i källaren, väggar har putsats samt de två innersta extraförråden har rivits för att få väggen att andas samtidigt som det har lett till ett bättre luftflöde. Förråden har ersatts med två Troaxburar. 

Vid årsskiftet 2019/2020 bytte föreningen parkeringsövervakningsbolag till Servisec AB.

Föreningens övernattningslokal Hägerbo nyttjats mer och mer av medlemmarna och varit väl uthyrd under olika perioder.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	626	626	626	616
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	126	100	122	109
Lån/kvm bostadsyta (kr)	2 806	2 806	3 170	3 412
Genomsnittlig låneränta (%)	1,0	1,1	0,8	1,7
Nettoomsättning (kr)	5 955 096	5 924 714	5 921 242	5 911 695
Resultat efter finansiella poster (kr)	814 345	688 902	670 451	5 245
Soliditet, %	31	29	25	23

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	708 997	2 965 766	5 422 304	165 844	688 902
Disposition av föregående års resultat			800 000	-111 098	-688 902
Årets resultat					814 345
Belopp vid årets utgång	708 997	2 965 766	6 222 304	54 746	814 345

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Balanserat resultat	54 746
Årets resultat	814 345
	869 091

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	800 000
I ny räkning överförs	69 091
	869 091

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	5 955 096	5 924 714
Övriga intäkter		40 846	23 079
Summa intäkter		5 995 942	5 947 793
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 201 976	-3 126 887
Övriga externa kostnader	3	-223 144	-303 619
Personalkostnader	4	-268 028	-267 550
Avskrivningar	5	-1 271 342	-1 301 292
Summa rörelsens kostnader		-4 964 491	-4 999 349
Rörelseresultat		1 031 451	948 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 838	6 123
Räntekostnader		-220 944	-265 665
Summa finansiella poster		-217 106	-259 542
ARETS RESULTAT		814 345	688 902

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>			
	5		
Byggnader		27 579 097	28 847 115
Mark		2 887 739	2 887 739
Maskiner och inventarier		19 656	22 980
Tvättstugeutrustning		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		30 486 492	31 757 834
Summa anläggningstillgångar		30 486 492	31 757 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		16 639	5 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	225 274	208 345
Summa kortfristiga fordringar		241 913	213 439
Kassa och bank		4 121 582	2 023 277
Summa omsättningstillgångar		4 363 495	2 236 716
SUMMA TILLGÅNGAR		34 849 987	33 994 550

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		708 997	708 997
Upplåtelseavgifter		2 965 766	2 965 766
Föreningens underhållsfond		6 222 304	5 422 304
Summa bundet eget kapital		9 897 067	9 097 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		54 746	165 844
Årets resultat		814 345	688 902
Summa fritt eget kapital		869 091	854 746
Summa eget kapital		10 766 158	9 951 813
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	23 122 000	23 122 000
Summa långfristiga skulder		23 122 000	23 122 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		278 174	191 846
Skatteskulder		30 575	31 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	653 080	697 427
Summa kortfristiga skulder		961 829	920 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 849 987	33 994 550

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med 2,5 % per år och inventarierna med 10 % per år.

Föreningens fond för yttre underhåll Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 159 556	5 159 556
Hyror lokaler	74 152	58 740
Hyror förråd	55 736	43 796
Hyror antennplats	176 060	172 200
Hyror garage/p-plats/mc-plats	269 080	269 910
Årsavgifter lokaler	220 512	220 512
	5 955 096	5 924 714

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	595 308	582 072
Städning och entremattor	118 443	95 314
Löpande rep/underhåll	346 477	474 443
El	912 665	883 612
Värme/olja	62 124	2 996
Vatten och avlopp	282 493	261 035
Sophämtning/renhållning	163 778	145 669
Snöröjning	18 775	-
Försäkring	70 164	60 820
Kabel-TV/bredband	367 346	366 537
Fastighetsskatt	263 403	253 489
Övriga kostnader fastighet	1 000	900
	3 201 976	3 126 887

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

Förbrukningsinventarier	7 320	49 166
Telefon	2 891	3 067
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	151 736	141 060
Övriga förvaltningskostnader	10	2 500
Övriga adm kostnader, porto mm	3 883	19 625
Möteskostnad styrelse/stämma	16 374	30 201
Hemsida	4 530	3 624
Konsultarvoden	5 875	23 375
Bankkostnader	5 525	6 001
	223 144	303 619

Not 4 Personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Lön anställda	115 824	116 117
Sociala kostnader anställda	36 392	36 484
Tjänstepension SPP	5 546	4 389
Löneskatt pensionskostnad	1 345	1 065
Kollektivförsäkring/avtalspension	200	200
Egenavgifter	2 120	3 090
Styrelsearvode	85 000	84 999
Övriga arvoden	-	999
Sociala kostnader styrelsearvode	21 601	20 207
	268 028	267 550

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad

Anskaffningsvärde	41 865 456	41 865 456
Bergvärme 2007-2008	5 342 272	5 342 272
Gårdsplatsen Hgv 4-8, 2008	121 282	121 282
Nyckelsystem	274 869	274 869
Garaget	370 750	370 750
Fönsterprojekt	5 117 417	5 117 417
Hissrenovering	718 126	718 126
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-24 963 057	-23 695 039
Årets avskrivningar	-1 268 018	-1 268 018
Bokfört värde	27 579 097	28 847 115

Mark

Summa Byggnader och Mark

2 887 739	2 887 739
30 466 836	31 734 854

Taxeringsvärde

Byggnad

Mark

Totalt

78 320 000	67 316 000
71 880 000	52 716 000
150 200 000	120 032 000

Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde

Ack avskrivningar

Årets avskrivning

Bokfört värde

197 451	197 451
-174 471	-171 147
-3 324	-3 324
19 656	22 980

Tvättstuge utrustning

Anskaffningsvärde

Ack avskrivningar

Årets avskrivning

Bokfört värde

398 704	398 704
-398 704	-398 704
-	-
-	-

Not 6 Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

	2019-12-31	2018-12-31
Com hem AB	38 335	38 069
Ownit	53 793	53 793
Försäkring	73 435	70 164
Förvaltningsarvode	38 541	37 934
Övriga upplupna intäkter	21 170	8 385
	<u>225 274</u>	<u>208 345</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Villkor	Ränta		
Nordea	Rörligt	1,100 %	7 964 000	7 964 000
Nordea	2020-11-23	1,011 %	15 158 000	15 158 000
			<u>23 122 000</u>	<u>23 122 000</u>
<i>Fastighetsinteckningar</i>			34 447 000	34 447 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda avgifter och hyror	509 772	490 474
Upplupen ränta	35 217	26 447
EI	77 252	120 660
Sophämnting	-	1 109
OVK	-	36 250
Övriga upplupna kostnader	30 839	22 486
	<u>653 080</u>	<u>697 426</u>

Täby den

Stefan Karlsson
Ordförande

Patric Holm
Ledamot

Hanna Åkesson
Ledamot

Elin Warner
Ledamot

Lars Clarving
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Tom Palmstierna
Internrevisor

Norrorts Boservice
Box 4039
183 04 Täby

2020-03-20

Hej,

Översänder årsredovisning och revisionsberättelse för Brf Hägernässtaden, samt dokumentet "uttalande från företagsledningen", i två exemplar varav jag vill ha ett exemplar åter efter påskrift.

Med vänlig hälsning



Mattias Segerros