

Årsredovisning för

# **HSB Brf Astrakan**

716421-2834

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Astrakan, 716421-2834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Rörskarven 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 892 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 116 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 72 000 tkr och markvärdet 44 000 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	78	6 892

Fastigheterna består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.

#### \*Lägenhetsfördelning

- 6 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Carport inklusive motorvärmarruttag ingår till samtliga hushåll.

Fastighetadress:  
Celsings väg 23-89

## Förvaltning

Under året har föreningen samarbetat med:

- HSB, ekonomisk förvaltning mm.
- Parkeringsbolaget Apcoa, bevakning av gäst- och boendeparkering.
- Städpulsen.
- Trygga Hiss, service av våra hissar.
- Electrolux, fullserviceavtal gällande tvättstugor.
- ComHem, TV och Bredband.
- Lövågen snöröjning och trädgårdsskötsel
- Väsby Fukt och Öhman Bygg för kontroll av vattenskador
- Relita Stamspolning VVS
- Rörbjörnen

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Karl Sjökvist

Miklos Molnar

Robert Nilsson

Ulf Berggren

Mikael Kraus

Ordförande

Sekreterare

Vice ordförande

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann-Christin Carlsson

Gunilla Norling

Jessica Magnuson

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl Sjökvist, Ulf Berggren, Robert Nilsson och Miklos Molnar två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 109 st medlemmar fördelat på 78 bostäder, varav HSB Norra-Stockholm är en medlem.

### Revisorer

Revisorer har varit Tiina Berggren, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Karl Sjökvist

Ulf Berggren

Robert Nilsson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 169	6 202	6 106	6 104	6 113
Årets resultat, tkr	122	35	390	-152	-971
Fond för yttre underhåll, tkr	6 169	6 263	6 416	6 523	6 007
Belåning, kr/kvm totalyta	9 509	9 759	9 909	10 085	10 220
Räntekänslighet*	10,8	11,1	11,0	11,0	12,0
Soliditet, %	24	24	23	23	22
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	882	882	882	882	882
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	395	388	396	310	197

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

### Styrelsens kommentarer:

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 35 tkr, budgeten för 2019 var ett negativt resultat på 329 tkr. Kassaflödet är positivt med 1 189 tkr.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 350 020	6 263 182	1 397 418	35 135
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-93 765	128 900	-35 135
Årets resultat				122 332
	<b>13 350 020</b>	<b>6 169 417</b>	<b>1 526 318</b>	<b>122 332</b>

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11, stämman avhölls i föreningslokalen.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelse

Av föreningens 78 bostadslägenheter har 15 st överlåtits under 2020.

## Ombyggnad och underhåll

### Arbete under året

Fokus under 2020 varit underhåll och att genomföra kostnadssänkande förändringar, några små lån har omförhandlats och amorterats för att få ner räntekostnaderna. Styrelsen har bytt ut alla lampor i carport till ledbelysning. Föreningen har målat om och renoverat fasaden där det har behövts på radhusen. Styrelsen har flyttat det övre soprummet enligt arbetsmiljökrav till kärlskåp närmre Celsings väg och har genomfört OVK. Styrelsen har även genomfört stamspolning av samtliga fastigheter.

### Ombyggnad, underhåll samt inköp

- OVK
- Nya kärlskåp
- Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna
- Skyltar har åtgärdats och kompletterats
- Målning och fasadrenovering av radhusen har genomförts.
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Stamspolning

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

2019 Byte av värmeväxlare och termostater i radhusen  
2018 Byte till LED-belysning på samtliga belysningspunkter i området  
2017 Takfotsmålning på punkthusen  
2015 Byte av hissar  
2015 Renovering tvättstugor med nya maskiner  
2014 Byte värmeväxlare undercentraler

### Avgifter och hyror

Årsavgiften för 2020 har varit oförändrad.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2021 visar på ett negativt resultat.

### Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som sker enligt framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen genomgås och uppdateras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

2020-2021

- Åtgärda funna brister OVK
- Bom nere vid Celsings väg 23
- Fasadtvätt och målning av flerfamiljshuset

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 526 318
Årets resultat	<u>122 332</u>
	1 648 650
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 648 650
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	374 520
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 923 170
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 169 417
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-274 520</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 894 897

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 168 607	6 201 797
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 596 368	-2 465 717
Planerat underhåll	4	-374 520	-447 765
Fastighetsskatt		-111 462	-107 406
Avskrivningar	5	-2 225 071	-2 191 606
		<u>-5 307 421</u>	<u>-5 212 494</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>861 186</b>	<b>989 303</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 124	9 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-748 978	-964 028
		<u>-738 854</u>	<u>-954 168</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>122 332</b>	<b>35 135</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och ombyggnader	8	81 267 679	81 673 548
Mark		2 246 256	2 246 256
Inventarier	9	8 144	12 215
		<u>83 522 079</u>	<u>83 932 019</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>83 525 579</u>	<u>83 935 519</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 386	24 761
Avräkningskonto HSB		1 689 251	2 653 084
Övriga fordringar	11	338	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 062	48 728
		<u>1 724 037</u>	<u>2 727 067</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	2 521 921	2 514 378
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 245 958</u>	<u>5 241 445</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>87 771 537</u>	<u>89 176 964</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll		6 169 417	6 263 182
		19 519 437	19 613 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		1 526 318	1 397 418
Årets resultat		122 332	35 135
		1 648 650	1 432 553
<b>Summa eget kapital</b>		21 168 087	21 045 755
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	46 622 745	66 033 739
		46 622 745	66 033 739
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 912 500	1 224 896
Leverantörsskulder		261 740	106 672
Skatteskulder		6 313	9 130
Övriga kortfristiga skulder	15	62 869	31 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	737 283	725 752
		19 980 705	2 097 470
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 771 537</b>	<b>89 176 964</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	122 332	35 135
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 225 071	2 191 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 347 403	2 226 742
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	39 197	-20 774
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	195 630	19 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 582 230</b>	<b>2 225 833</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 815 130	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 815 130</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 723 390	-1 037 323
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 723 390</b>	<b>-1 037 323</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-956 290</b>	<b>1 188 510</b>
Likvida medel vid årets början	5 167 463	3 978 953
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 211 173</b>	<b>5 167 463</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 689 251	2 653 084
Kassa och bank	2 521 922	2 514 379
	<b>4 211 173</b>	<b>5 167 463</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2110
Omby, stamreovering	Komponentavskrivning	10	2023
Omby, takfot/vindskivor	Komponentavskrivning	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10-20	2019
Omby, ommålning fasader	Linjär	5	2039

### Pågående ombyggnad

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

### 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 inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

### 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 25 695 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 990	66 500
Mötesarvode		34 000
Utbildning och konferenser		1 250
Sociala kostnader	31 417	31 577
	<b>131 407</b>	<b>133 327</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	6 079 512	6 079 512
Hysesintäkter förråd	47 800	46 800
Försäkringsersättning	-	37 109
Vidarefakturerade kostnader	7 252	23 927
Övriga intäkter	34 043	14 449
	<b>6 168 607</b>	<b>6 201 797</b>

## Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	205 174	174 610
Löpande underhåll	306 596	192 325
El	92 305	114 916
Uppvärmning	537 396	562 390
Vatten	320 450	275 142
Sophämtning	161 426	115 133
Fastighetsförsäkring	137 848	123 647
Städning	71 860	69 336
Förvaltningskostnader	358 282	329 759
Extern revision	10 250	9 763
Personalkostnader	131 407	133 327
Kabel-TV	104 239	104 226
Vinterskötsel	58 507	149 990
Övrig drift	100 628	111 153
	<b>2 596 368</b>	<b>2 465 717</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
OVK	125 000	-
Stampolning	65 000	-
Kärskåp miljöanläggning	164 401	-
Byte av värmeväxlare	-	447 765
Övrigt underhåll	20 119	-
	<b>374 520</b>	<b>447 765</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 220 999	2 137 877
Inventarier	4 072	53 729
	<b>2 225 071</b>	<b>2 191 606</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	7 543	7 382
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 325	2 245
Övriga ränteintäkter	256	233
	<b>10 124</b>	<b>9 860</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	747 003	963 089
Övriga räntekostnader	1 975	939
	<u>748 978</u>	<u>964 028</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	98 221 906	98 221 906
-Årets anskaffningar, ommålning fasader	1 815 130	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>100 037 036</u>	<u>98 221 906</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 548 358	-14 410 481
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 220 999	-2 137 877
	<u>-18 769 357</u>	<u>-16 548 358</u>

<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>81 267 679</u>	<u>81 673 548</u>
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	72 000 000	72 000 000
	<u>72 000 000</u>	<u>72 000 000</u>

Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>116 000 000</u>	<u>116 000 000</u>
-----------------------------	--------------------	--------------------

## Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	280 864	317 064
-Avyttringar och utrangeringar	-	-36 200
	<u>280 864</u>	<u>280 864</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-268 649	-251 120
-Avyttringar och utrangeringar	-	34 572
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 071	-52 101
	<u>-272 720</u>	<u>-268 649</u>

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>8 144</u>	<u>12 215</u>
---------------------------------------	--------------	---------------

## Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	338	494
	<b>338</b>	<b>494</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	26 062	26 059
Tvättstugeavtal	-	22 669
	<b>26 062</b>	<b>48 728</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2 521 921	2 514 378
	<b>2 521 921</b>	<b>2 514 378</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3978 89 53980	0,79	2021-12-15	16 625 000	17 000 000
Nordea	3978 89 54006	1,13	2024-12-18	19 174 900	19 549 900
Nordea (Swedbank 2019)	3978 82 56433	0,72	2025-11-19	14 250 992	14 250 992
Nordea (SBAB 2019)	3979 82 56441	0,4	2022-11-25	1 120 860	1 626 750
Swedbank	854306149	1,52	2022-11-25	12 938 493	13 375 993
Swedbank	2950246591	0,82	Rörl	1 425 000	1 455 000
				<b>65 535 245</b>	<b>67 258 635</b>

Nästa års beräknade amortering -1 267 500 -1 224 896

Nästa års låneomsättning -17 645 000

**Kortfristig del -18 912 500**

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 622 745 66 033 739**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 59 197 745 61 134 155

### *Fastighetsinteckningar*

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	85 175 000	85 175 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 175 000	85 175 000

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	31 449	15 150
Arbetsgivaravgift	31 420	15 870
	<b>62 869</b>	<b>31 020</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	475 176	483 971
Upplupna räntekostnader	70 729	71 058
Upplupen el	9 295	10 995
Upplupen vatten	24 564	25 264
Upplupen värme	71 644	75 677
Upplupen sophämtning	15 669	19 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 206	39 347
	<b>737 283</b>	<b>725 752</b>

Sollentuna 2021-.....-.....

Karl Sjökvist

Miklos Molnar

Robert Nilsson

Ulf Berggren

Mikael Kraus

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

Tiina Berggren  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor