

Styrelsen för HSB Brf Frigg nr 277 i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-11.

Föreningen bildades 1984-03-12 och förvaltar fastigheterna Slätmossen 1:191 samt 1:192 belägna i Haninge kommun med en sammanlagd tomtyta om 32 033 kvm. Föreningen innehar 67 bostadslägenheter i 9 radhuslängor samt en föreningsgård för eget bruk.

Lägenhetsfördelning:

33 st 3 rum och kök
25 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 430,5 kvm. Total lokalyta: 124 kvm.

Därtill innehar föreningen 33 garageplatser med eluttag för motorvärmare, i 5 garagelängor samt 51 parkeringsplatser.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 361 282 (28 361 282) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

SA
PH

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-08-26 bestått av:

Ordinarie	Pamela Hedström Mona Gustafsson Micael Ekelund Caroline Pettersson Zara Svensson Tina Hedlund	Ordförande Sekreterare HSB Stockholm
Suppleant	Juan Vasquez	

Fram till föreningsstämman var Stefan Lindgren och Aisha Ramberg ordinarie ledamot.

Valda Revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	BoRevision Sven-Erik Jäverbring	Föreningsvald
Suppleant	Vakant	Föreningsvald
Valberedning	Jan-Gunnar Johansson Stefan Lindgren	Sammanställande

Ombud till HSB Stockholms distriktsstämma
Har i enlighet med föreningsstämmans beslut utsetts av styrelsen:

Ledamot	Zara Svensson Stefan Lindgren
---------	----------------------------------

Styrelsen har under året haft ___ (13) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötsel och administrativ fastighetsförvaltning sker via HSB Stockholm.

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan som reviderats av styrelsen 2018-11-05.

Kalendarium över utfört underhåll och genomförda åtgärder

2008	11 st värmepannor utbytta. Ny ventilationsanläggning i föreningsgården. Högtrycksspolning av dagvatten- och avloppsledningar. Radongasmätning och energideklaration. Nya belysningsarmaturer på garagen och föreningsgården. Nya plastkåpor och ljuskällor på lyktstolparna.
2009	Ommålning av föreningens fastigheter.

PH

- Nytt staket på parkeringen inne i området.
Tecknar avtal om parkeringsövervakning med P-service, Södertälje.
- 2010 Nya brädor utefter parkeringen mot Nynäsvägen.
Stora komposten öppnas igen efter ombyggnad.
- 2012 Undre takrenovering har genomförts under året.
- 2013 Renovering av föreningslokal.
- 2015 Nya fönster monterade i föreningens samtliga fastigheter.
- 2016 Förnyat avtal med Comhem om bredband, TV och telefoni.
Djupbehållare för matavfallssortering anlagda
- 2017 Övre takrenovering har påbörjats.
- 2018 Takrenovering avslutas
- 2019 Spolning stammar.
Målningsarbete garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 236 672 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 536 475 kronor, avser renovering lekplats 51 000 kronor, Byte värmepump 75 062 kronor, radonmätning 37 269 kronor samt panelbyte garage 373 144 kronor. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Under perioden har 10 (3) st överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 110 (110) medlemmar.

Årsavgifterna har lämnats oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 973	4 970	4 963	4 959
Resultat efter finansiella poster (tkr)	853	998	-4 810	-3 294
Soliditet (%)	11,7	10,1	8,0	16,5
Kassalikviditet (%)	48,2	418,8	233,3	353,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	800	800	570	1 300
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	614	17	4 047	7 458
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	755	755	755	755
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 211	6 234	6 257	6 281

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 418,8 % till 48,7 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	4 138 999	416 858	-526 666	997 750	4 626 940
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		800 000	-800 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-202 551	202 551		
Balanseras i ny räkning			997 750	-997 750	
Årets resultat				852 725	852 725
Belopp vid årets utgång	4 138 999	614 307	-126 366	852 725	5 479 665

PH

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-126 366
årets vinst	852 725
	726 359

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	800 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-536 475
i ny räkning överföres	462 834
	726 359

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PH

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 972 984	4 970 394
Övriga rörelseintäkter		151 060	2 026
Summa rörelseintäkter		5 124 044	4 972 420
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 538 886	-2 039 433
Övriga externa kostnader	5	-258 929	-283 248
Personalkostnader	6	-274 189	-298 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 487	-697 487
Summa rörelsekostnader		-3 769 491	-3 318 720
Rörelseresultat		1 354 553	1 653 700
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 828	-656 000
Summa finansiella poster		-501 828	-655 950
Resultat efter finansiella poster		852 725	997 750
Årets resultat		852 725	997 750

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 473 469	41 170 956
Summa materiella anläggningstillgångar		40 473 469	41 170 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 473 969	41 171 456
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		30 166	5 493
Övriga fordringar	8	35	4 060 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	252 553	249 588
Summa kortfristiga fordringar		282 754	4 315 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 951 372	142 258
Summa kassa och bank		5 951 372	142 258
Summa omsättningstillgångar		6 234 126	4 457 897
SUMMA TILLGÅNGAR		46 708 095	45 629 353

8 74

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 138 999	4 138 999
Yttre reparationsfond		614 307	16 858
Summa bundet eget kapital		4 753 306	4 155 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-126 366	-526 666
Årets resultat		852 725	997 750
Summa fritt eget kapital		726 359	471 083
Summa eget kapital		5 479 665	4 626 940
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	28 288 085	39 938 085
Summa långfristiga skulder		28 288 085	39 938 085
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 650 000	150 000
Leverantörsskulder		326 605	111 267
Skatteskulder		79 917	43 994
Övriga skulder		6 033	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	877 790	759 067
Summa kortfristiga skulder		12 940 345	1 064 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 708 095	45 629 353

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 354 553	1 653 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		697 487	697 487
Erhållen ränta		0	50
Erlagd ränta		-503 667	-734 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 548 373	1 616 518
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 657	898
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		377 855	-244 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 900 571	1 373 366
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-150 000
Årets kassaflöde		1 750 571	1 223 366
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 200 801	2 977 435
Likvida medel vid årets slut	13	5 951 372	4 200 801

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right corner of the page.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Värmepannor bytta före 2014, redovisas under byggnaden	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	243 100	241 140
Årsavgifter bostäder	4 729 224	4 729 224
Övriga ersättningar och intäkter	2 153	2 333
Vidarefakturerering	0	-20 853
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 000	10 899
Försäkringsersättningar	127 567	9 677
	5 124 044	4 972 420

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	236 672	186 817
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	536 475	202 551
	773 147	389 368

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	46 704	38 127
Administrativ fastighetsförvaltning	77 901	75 780
Besiktning / Serviceavtal	6 377	41 769
Yttre skötsel / Snöröjning	216 241	252 404
Fastighetsel	63 527	86 099
Vatten	265 893	253 679
Sophämtning	81 291	66 372
Fastighetsförsäkring	156 912	164 182
Självrisk/reparation försäkringsskador	178 373	19 240
Kabel-TV / Internet	113 138	113 128
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	559 382	539 283
	1 765 739	1 650 063

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	52 222	31 174
Revisionsarvode	30 000	30 250
Förvaltningsarvode	101 705	99 950
Övriga externa tjänster/kostnader	75 002	121 875
	258 929	283 249

PH

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	192 535	186 666
Övriga ersättningar SKG samt valberedning	4 000	44 863
Löner/arvode vicevärd	23 417	0
Sociala avgifter	54 237	67 023
	274 189	298 552

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	57 314 117	57 314 117
Ingående anskaffningsvärde mark	2 462 000	2 462 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 776 117	59 776 117
Ingående avskrivningar	-18 605 161	-17 907 674
Årets avskrivningar	-697 487	-697 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 302 648	-18 605 161
Utgående redovisat värde	40 473 469	41 170 956
Taxeringsvärden byggnader	53 776 000	53 776 000
Taxeringsvärden mark	50 585 000	50 585 000
	104 361 000	104 361 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	35	2 015
Avräkningskonto Simpleko AB	0	4 058 543
	35	4 060 558

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 164	156 912
Förutbetald kabel-TV/bredband	28 286	28 284
Förutbetald fastighetsskötsel mark/förvaltare	63 103	62 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 395
	252 553	249 589

PH

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek	2,16	2022-03-25	7 500 000	7 500 000
Swedbank hypotek	0,600	90-dgr rörligt	7 500 000	7 500 000
Swedbank hypotek	0,870	2024-08-23	15 538 085	15 688 085
Swedbank hypotek	2,070	2023-01-25	5 400 000	5 400 000
Swedbank hypotek	0,600	90-dgr rörligt	4 000 000	4 000 000
			39 938 085	40 088 085
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 650 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 188 085 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 040 000	44 040 000
	44 040 000	44 040 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	193 200	187 998
Upplupna sociala avgifter	63 060	61 739
Upplupna räntekostnader	58 326	60 165
Förskottsbetalda hyror och avgifter	414 082	409 532
Upplupna elavgifter	7 950	9 133
Upplupna reparationer och underhåll	105 897	0
Beräknat arvode för revision	30 500	30 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 775	0
	877 790	759 067

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	0	4 058 543
Banktillgodohavanden	5 951 372	142 258
	5 951 372	4 200 801

PH

Haninge 2021-04-29



Pamela Hedström
Ordförande



Tina Hedlund
HSB representant



Mona Gustafsson

Micael Ekelund



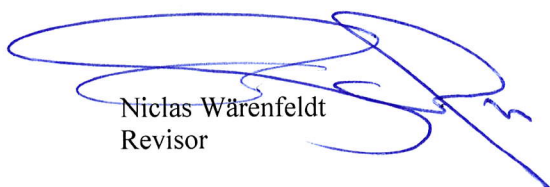
Caroline Pettersson

Zara Svensson

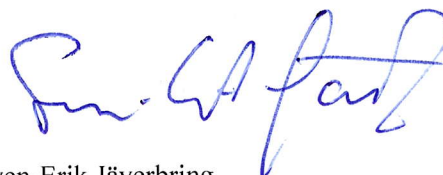


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04

BoRevision AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor



Sven-Erik Jäverbring
Föreningsvald Revisor