

# UTKAST AV Årsredovisning 2020

HSB:S BRF FYREN I NACKA

769608-0477



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB:S BRF FYREN I NACKA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 51 lägenheter och 14 förråd för uthyrning. Utöver det har samtliga lägenheter ett varsitt förråd.

Samtliga lägenheter har bredbandsanslutning.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nina Sandström	Ordförande
Erik Löwenfeldt	Vice Ordförande
Susanne Jonasson	Ekonomi
Åsa Näsman	Sekreterare
Håkan von Matérn	Ledamot
Haakon Vislie	Fastighet
Magdalena Sjödin Larsson	Kommunikation
Ann-Sofie Rickby	HSB-representant

### VALBEREDNING

Linus Hedén och Mikael Ahlström

### REVISORER

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST  
2021-04-26 22:53:58

Årsredovisning 2020

Stefan Andersson    Revisor    Föreningsvald  
Ola Trane            Revisor    Borevision

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen.

## **FÖRENINGSGENOMGÅENDE**

### Aktiviteter

Städdagen under våren hoppade vi över pga Covid-19. Medlemmarna fick enskilt utföra städning under våren.

Vi anordnade en höststäddag med distans.

I slutet av augusti fiskade vi kräftor som sedan alla fick avnjuta på egen hand.

### Utfört underhåll

Sedvanligt underhåll enligt underhållsplanen har genomförts under året

I övrigt har samfälligheten i samarbete med berörda föreningar genomfört en status undersökning av befintliga grundstolpar i de hus och bryggor som ligger i eller invid vattnet. Dessbättre visade det sig att stolparna i vår förening inte är påverkade och behöver därför inte åtgärdas. Vi behöver dock undersöka ytterligare under 2021.

Byte av trapp och räcken vid vattnet mellan Vackra kullans väg 3 och 5. Målning av räcke sker våren 2021.

Reparationer av träplank i anslutning till lägenheter har också genomförts under året.

### Planerade underhåll

Vi har satt igång besiktningar av våra fastigheter som underlag för en ny digital underhållsplan. Vi har en del utredningar av diverse problem att utföra under 2021. Dessa behöver ses över samt prioriteras om när vi fått en ny underhållsplan.

Vi planerar att byta kodlåsen på alla våra fastigheter.

Puts har lossnat från en del ytterväggar och vi har upptäckt fuktskador på fasaden på flera av våra fastigheter. Detta är akuta problem och kommer att åtgärdas under året.

Trapphusmålning och byte av golv var planerat att ske i 2 av våra fastigheter, Järsla sjöbrinken 10 och Järsla Sjöpir 9. Vi behöver vänta in underhållsplanen för att ta beslut om och när vi kan genomföra dessa.

Vi har en plan att ta bort de röda plexiglasskivorna som riskerar att falla ner under 2021. Senare hoppas vi kunna utföra underhåll för att snygga till detta.

### Ekonomi

Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening.

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST  
2021-04-26 22:53:58

Årsredovisning 2020

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Nabo Group (Tidigare Hem & Fastighet) Teknisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Habitek AB (Tidigare MFS). Trappstädning samt städning av soprum och bastulokal har under

## FÖRVALTNING

året utförts av Städpoolen

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 633	2 646	2 640	2 525
Resultat efter fin. poster	-701	-593	-832	-1 559
Soliditet, %	89	89	89	85
Yttre fond	959	916	807	698
Taxeringsvärde	100 000	100 000	82 396	82 396
Bostadsyta, kvm	4 457	4 456	4 456	4 456
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	552	555	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 289	3 380	3 386	4 595
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	0,87	0,69	1,32
Belåningsgrad, %	10,75	10,97	10,90	14,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	127 064	-	-	127 064
Fond, yttre underhåll	916	-	43	959
Balanserat resultat	-4 568	-593	-43	-5 204
Årets resultat	-593	593	-701	-701
<b>Eget kapital</b>	<b>122 819</b>	<b>0</b>	<b>-701</b>	<b>122 118</b>

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST  
2021-04-26 22:53:58

Årsredovisning 2020

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 204
Årets resultat	-701
<b>Totalt</b>	<b>-5 905</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	109
Att från yttre fond i anspråk ta	-228
Balanseras i ny räkning	-5 786
	<b>-5 905</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 633	2 646
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 633</b>	<b>2 646</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 892	-1 727
Övriga externa kostnader	8	-141	-236
Personalkostnader	9	-120	-116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-1 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 182</b>	<b>-3 108</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-549</b>	<b>-462</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153	-131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153</b>	<b>-131</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-701</b>	<b>-593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-701</b>	<b>-593</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	136 325	137 354
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 325</b>	<b>137 354</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>136 326</b>	<b>137 354</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11	-4
Övriga fordringar	14	1 253	1 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113	235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 376</b>	<b>1 389</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 378</b>	<b>1 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>137 703</b>	<b>138 745</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 064	127 064
Fond för yttre underhåll		959	916
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 023</b>	<b>127 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 204	-4 568
Årets resultat		-701	-593
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 905</b>	<b>-5 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>122 118</b>	<b>122 819</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	14 661	14 661
Övriga långfristiga skulder		2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 663</b>	<b>14 663</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	400
Leverantörsskulder		466	361
Skatteskulder		0	8
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	455	492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>923</b>	<b>1 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 703</b>	<b>138 745</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Brf Fyren i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	81	83
Årsavgifter, bostäder	2 460	2 460
Övriga intäkter	92	102
<b>Summa</b>	<b>2 633</b>	<b>2 646</b>

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	52	36
Fastighetskötsel	52	109
Snöskottning	0	15
Städning	58	57
Trädgårdsarbete	5	34
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>251</b>
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	269	46
<b>Summa</b>	<b>269</b>	<b>46</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Järla sjö projekt	228	66
<b>Summa</b>	<b>228</b>	<b>66</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	168	198
Sophämtning	60	45
Uppvärmning	461	482
Vatten	177	167
<b>Summa</b>	<b>866</b>	<b>893</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	77	80
Fastighetsförsäkringar	51	46
Fastighetskatt	29	109
Kabel-TV	44	41
Samfällighet	161	196
<b>Summa</b>	<b>361</b>	<b>472</b>

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	0	76
Kameral förvaltning	57	59
Revisionsarvoden	23	24
Övriga förvaltningskostnader	58	77
<b>Summa</b>	<b>141</b>	<b>236</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	25	25
Styrelsearvoden	95	91
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>116</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	131
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>131</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	146 100	146 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>146 100</b>	<b>146 100</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 747	-7 718
Årets avskrivning	-1 029	-1 029
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 775</b>	<b>-8 747</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>136 325</b>	<b>137 354</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 623	23 623
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000	63 000
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	33	33
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>33</u>	<u>33</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-33	-33
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-33</u>	<u>-33</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Aktier och andelar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Klientmedelskonto NABO	1 218	1 157
Skattefordringar	34	0
<b>Summa</b>	<b>1 253</b>	<b>1 157</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bredband	19	19
Försäkringspremier	53	51
Förvaltning	22	14
Kabel-TV	11	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	140
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>235</b>

HSB:s Brf Fyren i Nacka  
769608-0477

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2019-02-15	0,53 %		7 591
Nordea Hypotek	2022-01-19	1,05 %	7 471	
Nordea Hypotek	2019-01-16	0,90 %		7 471
Nordea	2023-02-15	0,82 %	7 191	
<b>Summa</b>			<b>14 661</b>	<b>15 061</b>

*Varav kortfristig del*

0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	12	18
Fastighetsskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	216	220
Löner	91	91
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	62	63
Utgiftsräntor	34	19
Vatten	0	42
<b>Summa</b>	<b>455</b>	<b>492</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 090	23 090
<b>Summa</b>	<b>23 090</b>	<b>23 090</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Sofie Rickby  
HSB Representant

\_\_\_\_\_  
Erik Löwenfeldt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Susanne Jonasson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Nina Sandström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åsa Näsman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Håkan von Matérn  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Haakon Vislie  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Magdalena Sjödin Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borevision  
Ola Trane  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Stefan Andersson  
Internrevisor