

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hornugglan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Östhammar.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Monica Elfstrand	Ordförande	
Joakim Gille	Vice ordförande	
Catharina Jacobsson	Sekreterare	Sekreterare från 210922
Johan Manfredsson	Sekreterare	Avgick 210824
Sten Daxberg	Kassör	Fyllnadsval 211121
Peter Karlsson	Kassör	Avgick 211027
Marie-Louise Fendin	Suppleant	
Mats Molin	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leena Leppäaaho	Ordinarie Intern	F o m 211121
Sten Daxberg	Ordinarie Intern	T o m 211121
Vakant Vakant	Suppleant Intern	F o m 211121
Leena Leppäaaho	Suppleant Intern	T o m 211121

Valberedning

Emma Haglund	
Karin Roijer	Sammanställande
Malin Windh	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Digital stämma pga Folkhälsomyndighetens rekommendationer.
Extra föreningsstämma hölls 2021-11-21. Extra stämma med anledning av fyllnadsval och årsavgiften.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖSTHAMMAR 5:137	1989	Östhammar

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 4 flerbostadshus och 18 småhus.

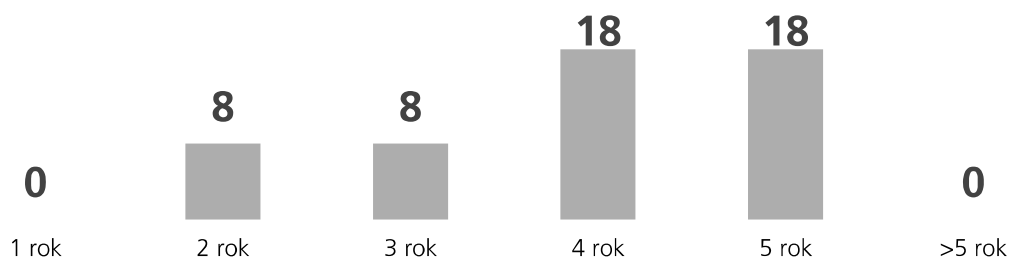
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 399 m², varav 5 264 m² utgör boyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Samlingslokal som lånas ut till föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 220331.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av ytterpaneler	2022	Enligt plan HU 34-36, HU 33-35-37
Ljudisolering innertak	2022	
Installation bredband	2022	Etapp 3. Beställning 211231
Kontrollera VA-system och värmesystem, stambyte för tappvarmvatten	2022 / 2026	
Byta dörrar till förråden, översyn av garageportar	2023 / 2026	
Lägga om köksyttertaken	2023 / 2026	
Fortsätta renoveringar av ytterpaneler	2023 / 2026	
Byta samtliga ytterdörrar med helt nytt låssystem	2023 / 2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Östhammars Stadsnät
Internet uppkopplingstyp	ADSL/fiber
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elavtal	Vattenfall AB
Soptömning	Östhammars Kommun
Vatten och avlopp	Gästrike Vatten AB

Föreningens ekonomi

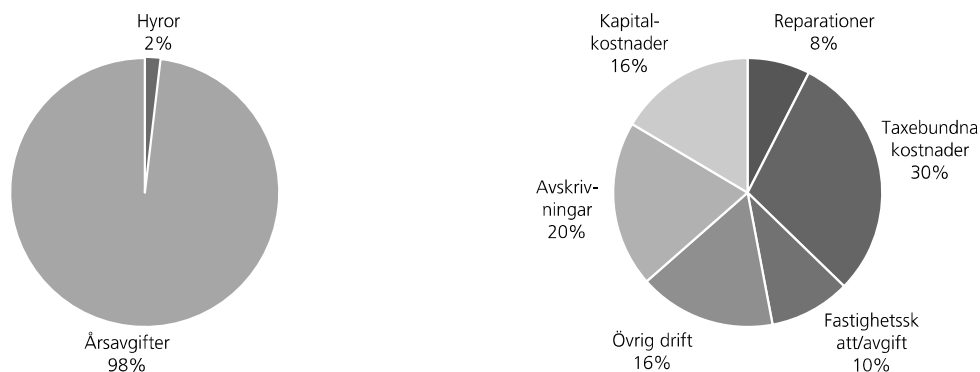
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 955 106	1 840 972
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 653 461	4 649 329
Finansiella intäkter	69	115
Minskning kortfristiga fordringar	91 795	0
Ökning av kortfristiga skulder	147 318	0
	4 892 643	4 649 444
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 147 080	2 328 115
Finansiella kostnader	556 156	639 777
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 377
Minskning av långfristiga skulder	1 536 000	1 480 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 040
	4 239 236	4 535 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 608 513	1 955 106
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	653 406	114 134

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anbudsunderlag och offerter avseende renovering av fasader och ytterpaneler inkom under hösten 2021 och har analyserats av styrelsen. Styrelsen kommer att arbeta vidare med detta och upprätta en långsiktig plan för underhållsarbetet.

I december 2021 påbörjades en Radonmätning av ett representativt urval av bostadsrättslägenheterna. Insamling och vidare analys sker under våren 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	866	868	868	868
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 863	6 155	6 436	6 680
Elkostnad/m ² totalyta	82	71	71	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	80	37	59	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	118	129	141
Soliditet (%)	26	23	21	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 277	1 008	1 474	476
Nettoomsättning (tkr)	4 653	4 649	4 618	4 622

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 264 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 092 000	0	0	3 092 000
Fond för yttre underhåll	1 131 727	146 547	0	985 180
S:a bundet eget kapital	4 223 727	146 547	0	4 077 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 733 738	-146 547	1 007 854	4 872 431
Årets resultat	1 276 597	1 276 597	-1 007 854	1 007 854
S:a fritt eget kapital	7 010 335	1 130 050	0	5 880 285
S:a eget kapital	11 234 062	1 276 597	0	9 957 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 276 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 880 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 547
summa balanserat resultat	7 010 335

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	7 010 335
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 653 461	4 649 329
Summa rörelseintäkter		4 653 461	4 649 329
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 905 671	-2 115 518
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 015	-86 065
Personalkostnader	Not 5	-159 395	-126 533
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-673 697	-673 697
Summa rörelsekostnader		-2 820 777	-3 001 813
RÖRELSERESULTAT		1 832 684	1 647 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 156	-639 777
Summa finansiella poster		-556 087	-639 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 276 597	1 007 854
ÅRETS RESULTAT		1 276 597	1 007 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	40 230 622	40 904 319
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	40 230 622	40 904 319	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 234 122	40 907 819	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	567 845	645 082
Summa kortfristiga fordringar	567 845	645 082	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 059 498	1 420 649
Summa kassa och bank	2 059 498	1 420 649	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 627 343	2 065 731	
SUMMA TILLGÅNGAR	42 861 464	42 973 550	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 092 000	3 092 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 131 727	985 180
Summa bundet eget kapital		4 223 727	4 077 180
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		5 733 738	4 872 431
Årets resultat		1 276 597	1 007 854
Summa ansamlad förlust		7 010 335	5 880 285
SUMMA EGET KAPITAL		11 234 062	9 957 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 369 597	20 601 641
Summa långfristiga skulder		29 369 597	20 601 641
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 492 000	11 795 956
Leverantörsskulder		135 963	74 119
Skatteskulder		81 355	31 980
Övriga skulder		20 989	603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	527 498	511 786
Summa kortfristiga skulder		2 257 805	12 414 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 861 464	42 973 550

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	104 år	104 år
Bergvärme	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 560 834	4 568 825
Hyror parkering	34 920	26 330
Hyror garage	52 800	48 000
Tvättstuga	4 780	6 050
Öresutjämnning	127	125
	4 653 461	4 649 329

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	10 541	0
	Fastighetskötsel gård beställning	19 286	17 500
	Snöröjning/sandning	27 476	4 525
	Myndighetstillsyn	4 585	0
	Gård	4 948	6 166
	Serviceavtal	13 402	0
	Förbrukningsmateriel	16 226	65 309
	Störningsjour och larm	5 406	0
	Brandskydd	0	394
	Fordon	5 224	12 896
		107 094	106 790
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 490	156 300
	Brf Lägenheter	0	7 375
	Gemensamma utrymmen	0	7 156
	Lås	8 433	4 692
	VVS	80 036	25 225
	Värmeanläggning/undercentral	69 630	5 463
	Elinstallationer	0	9 000
	Tak	65 848	0
	Mark/gård/utemiljö	14 425	1 442
	Garage/parkering	1 094	37 004
	Skador/klotter/skadegörelse	1 833	0
	Vattenskada	11 291	12 388
		255 080	266 045
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	3 620
	Elinstallationer	0	55 545
	Tak	0	499 700
	Mark/gård/utemiljö	0	40 120
		0	598 985
	Taxebundna kostnader		
	El	442 706	380 864
	Vatten	432 116	200 008
	Sophämtning/renhållning	131 147	124 965
		1 005 969	705 837
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	203 048	185 941
	Bredband	5 856	5 856
		208 904	191 797
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	328 624	246 064
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 905 671	2 115 518

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 251	5 514
	Tele- och datakommunikation	2 885	0
	Inkassering avgift/hyra	925	1 350
	Föreningskostnader	2 075	1 438
	Fritids- och trivselkostnader	471	662
	Förvaltningsarvode	63 256	61 904
	Administration	5 121	6 237
	Korttidsinventarier	0	2 990
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	5 970
		82 015	86 065
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 838	77 500
	Sociala kostnader	20 557	49 033
		159 395	126 533
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	432 416	432 416
	Förbättringar	241 281	241 281
		673 697	673 697

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 458 153	59 458 153
	Utgående anskaffningsvärde	59 458 153	59 458 153
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 161 813	-11 488 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-673 697	-673 697
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 835 510	-12 161 813
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-6 392 021	-6 392 021
	Utgående nedskrivning	-6 392 021	-6 392 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 230 622	40 904 319
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	700 000	700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 375 000	29 231 000
	Taxeringsvärde mark	10 474 000	8 674 000
		48 849 000	37 905 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 669 000	37 725 000
	Lokaler	180 000	180 000
		48 849 000	37 905 000
Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 000	15 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 000	15 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 000	-15 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 000	-15 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 461	174 461
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	174 461	174 461
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-174 461	-174 461
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-174 461	-174 461
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	19 689	51 669
	Skattefordran	0	908
	Klientmedel hos SBC	549 015	534 457
	Fordringar	-859	0
	Fordringar kreditfakturer	0	58 048
		567 845	645 082
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	985 180	871 465
	Reservering enligt stadgar	146 547	113 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 131 727	985 180

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,000 %	9 153 750	10 373 750	2023-04-30
Handelsbanken	1,760 %	11 447 891	11 607 891	2025-01-30
Handelsbanken	1,290 %	10 259 956	10 415 956	2025-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 861 597	32 397 597	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 492 000	-11 795 956	
		29 369 597	20 601 641	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 401 597 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	50 799 000	50 799 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	73 475	31 487
Sociala avgifter	13 038	9 893
Ränta	84 665	102 147
Avgifter och hyror	356 320	368 259
	527 498	511 786

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fasader under perioden 2022-2026.

Styrelsens underskrifter

Östhammar den / 2022

Monica Elfstrand
Ordförande

Joakim Gille
Vice ordförande

Catharina Jacobsson
Sekreterare

Johan Manfredsson
Sekreterare

Sten Daxberg
Kassör

Peter Karlsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Sten Daxberg
Intern revisor

Leena Leppäaaho
Intern revisor