

Årsredovisning 2019

BF HAGA UPA
702000-2411

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nejlikan 9 på adressen Hagagatan 18 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 819 kvm och 2 lokaler om 216 kvm.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar och Anticimex.

Den totala arean enligt taxeringsbesked uppgår till 1 944 kvm, varav 1 728 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 1% av taxeringsvärdet för föreningens byggnader.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Utförda historiska underhåll

2012-2013	Byte av badrumsstamledningar
2017-2018	Takrenovering
2018-2019	Renovering innergårdar

I och med färdigställandet av innergårdarna har föreningen genomfört alla större investeringar i fastigheten för lång tid framöver.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB samt av Anders Lindberg Städservice AB.

Föreningsfrågor

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk förvaltning i Uppsala AB.

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3 ledamöter med minst 1 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ibrahim Ezzeddine Chamseddine	Ordförande
Johan Hertervig	Kassör
Hampus Frisén	Sekreterare
Björn Johansson	Suppleant
John Mc Call	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Hansen	Revisor	Familjföretagens Revisionsbyrå AB
Henrik Lewin	Internrevisor	

Valberedning

William Jaeckel och Sara Hoffman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter höjdes med 15% från och med 1 januari 2020 för första gången på många år för att täcka ökade driftkostnader och investeringen i innergårdarna. Inga avgiftshöjningar väntas framöver.

Kostnader

Styrelsen har under året gjort en kostnadsöversyn och omförhandlat kontrakt som kommer resultera i kostnadsbesparingar om drygt 100 000 kr på årsbasis.

Lån och skuldsättning

Upptagande av nya lån till följd av gårdsrenovering har gjorts av föreningen. Föreningens skuldsättning bedöms som fortsatt låg givet goda intäkter från kommersiell verksamhet och föreningen har god likviditet med en stor buffert kassan.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Nabo.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 348 718	1 326 552	1 231 035	1 246 636
Resultat efter fin. poster	-3 962 765	-5 766 669	-942 932	45 212
Soliditet, %	neg.	neg.	21	32
Kassalikviditet %	157	333	238	524
Yttre fond	168 290	591 459	1 450 288	1 281 998
Taxeringsvärde	68 102 000	48 400 000	48 400 000	48 400 000
Bostadsyta, kvm	1 819	1 819	1 819	1 819
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	489	487	487	501
Total bostadsyta+lokalyta, kvm	2 035	2 035	2 035	2 035
Lån per kvm totalyta, kr	6 486	5 799	2 162	2 162
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	0,80	0,95	0,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	151 415	-	-	151 415
Upplåtelseavgifter	1 213 305	-	-	1 213 305
Fond, yttre underhåll	591 459	-	-423 169	168 290
Balanserat resultat	-603 548	-5 766 669	423 169	-5 947 049
Årets resultat	-5 766 669	5 766 669	-3 962 765	-3 962 765
Eget kapital	-4 414 038	0	-3 962 765	-8 376 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 947 049
Årets resultat	<u>-3 962 765</u>
Totalt	-9 909 814

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	201 620
Att från yttre fond i anspråk ta	-168 290
Balanseras i ny räkning	<u>-9 943 144</u>
	-9 909 814

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 348 717	1 326 993
Summa rörelseintäkter		1 348 717	1 326 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-4 861 550	-6 658 141
Övriga externa kostnader		-167 816	-297 105
Personalkostnader	5	-89 999	-24 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 356	-65 075
Summa rörelsekostnader		-5 186 721	-7 045 316
Rörelseresultat		-3 838 004	-5 718 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 251	16 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 012	-64 538
Summa finansiella poster		-124 761	-48 346
Resultat efter finansiella poster		-3 962 765	-5 766 669
Årets resultat		-3 962 765	-5 766 669

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	2 896 344	2 963 700
Summa materiella anläggningstillgångar		2 896 344	2 963 700
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer		2 400	2 400
Andra långfristiga fordringar	8	1 580 186	1 706 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 582 586	1 708 650
Summa anläggningstillgångar		4 478 930	4 672 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 962	64 205
Övriga fordringar		7 413	553 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 825	90 062
Summa kortfristiga fordringar		133 200	707 758
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	815 554	3 166 596
Summa kassa och bank		815 554	3 166 596
Summa omsättningstillgångar		948 754	3 874 355
Summa tillgångar		5 427 684	8 546 704

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 364 720	1 364 720
Fond för yttre underhåll		168 290	591 459
Summa bundet eget kapital		1 533 010	1 956 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 947 049	-603 548
Årets resultat		-3 962 765	-5 766 669
Summa fritt eget kapital		-9 909 814	-6 370 218
Summa eget kapital		-8 376 803	-4 414 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 200 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		13 200 000	11 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 167	773 007
Skatteskulder		53 734	0
Övriga kortfristiga skulder		10 096	9 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		408 490	378 680
Summa kortfristiga skulder		604 487	1 160 743
Summa eget kapital och skulder		5 427 684	8 546 704

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	3 166 596	1 638 233
Resultat efter finansiella poster	-3 962 765	-5 766 669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	67 356	65 075
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 895 409	-5 701 595
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	574 558	-594 510
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-556 256	424 468
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 877 106	-5 871 637
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	126 064	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 400 000	7 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 526 064	7 400 000
Årets kassaflöde	-2 351 042	1 528 363
Likvida medel vid årets slut	815 554	3 166 596

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Haga upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-2 %

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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	387 388	377 000
Årsavgifter, bostäder	890 064	885 076
Övriga intäkter	71 265	64 917
Summa	1 348 717	1 326 993

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	2 472	0
Bredband	62 644	62 645
Entrepkostn städ	43 431	62 820
Fastighetsel	40 482	40 288
Fastighetsförsäkringar	80 415	80 424
Fastighetsskatt	64 199	56 099
Fastskötsel/teknisk förv arvode	47 019	46 637
Fastskötsel/teknisk förv extra	7 197	4 007
Fjärrvärme	309 569	310 793
Grovsopor, tidningar	5 940	0
Kabel-TV	27 378	26 792
Mattservice	29 904	7 939
Planerade underhåll	3 889 233	5 773 850
Snöskottning och sandupptagning	5 465	1 822
Sophämtning	16 822	29 586
Vatten	50 893	49 708
Övriga rep./underhåll	178 488	104 731
Summa	4 861 550	6 658 141

Not 4, Planerade underhåll	2019	2018
Innergård	3 889 233	5 773 850
Summa	3 889 233	5 773 850

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21 516	5 976
Styrelsearvoden	68 483	19 020
Summa	89 999	24 996

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 191 573	4 191 573
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>4 191 573</u>	<u>4 191 573</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 227 874	-1 162 799
Årets avskrivning	-67 356	-65 075
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 295 230</u>	<u>-1 227 874</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 896 344</u>	<u>2 963 700</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	281 900	281 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 162 000	16 829 000
Taxeringsvärde mark	47 940 000	31 571 000
Summa	<u>68 102 000</u>	<u>48 400 000</u>
Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	393 816	393 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>393 816</u>	<u>393 816</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-393 816	-393 816
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-393 816</u>	<u>-393 816</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 8, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats SBC	2 400	2 400
Summa	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>

Not 9, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2019-12-31	1,24 %	2 100 000	2 150 000
Swedbank	2019-12-31	1,41 %	2 100 000	2 150 000
Swedbank	2019-12-31	1,13 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2019-12-31	1,24 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2019-12-31	1,12 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2020-02-28	1,11 %	1 500 000	
Summa			13 200 000	11 800 000

Not 10, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	13 410 000	11 910 000
Summa	13 410 000	11 910 000

Not 11, Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	307 632	153 681
Klientmedelskonto	507 922	3 012 915
Summa	815 554	3 166 596

Underskrifter

Stockholm, 2020-05-28

Ort och datum

Ibrahim Ezzeddine Chamseddine Hampus Frisén

Ibrahim Ezzeddine Chamseddine
Ordförande

Hampus Frisén
Sekreterare

Johan Hertervig

Johan Hertervig
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 - 05 - 28

Eva Hansen

Familjföretagens Revisionsbyrå AB
Eva Hansen
Godkänd revisor