

Årsredovisning

för

Brf Sonetten 3

769614-5338

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Sonetten 3 och byggår 1954. Fastigheten är belägen i Solna kommun med adress Virebergsvägen 3. Fastigheten förvärvades 2010-02-02. På fastigheten finns ett (1) bostadshus innehållande 43 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens boyta uppgår till 2 658 kvm (bostadsrättsyta 2 415 kvm och hyresrättsyta 242 kvm).
Tomtarealen uppgår till 1 725 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	24 st	9 st	0 st	3 st

Lokaler

I källarplanet finns en mindre lokal som hyrs ut till boende i huset.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Styrelseansvar ingår. Observera att alla medlemmar dock skall ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har sköts av Effekt konsult & fastighetsförvaltning medan den övergripande tekniska förvaltningen under 2019 sköts i egen regi.



Genomförda åtgärder under året

- Installerat taksäkerhet som saknades.
- Ventilationsfläktarna är åtgärdade.
- Genomfört preliminärt test av OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och gjort en uppföljning hos dem som fick anmärkningar.
- Brandgenomgång genomförd och brandluckan besiktigad.
- Omfattande arbete kring de fuktskador som uppdagades under året.
- Styrelsen har genomfört en höst och vårstädning.
- Genomfört besiktning via Anticimex av samtliga lägenheter och övriga utrymmen i huset. Dessutom fördjupad skadebesiktning på vissa lägenheter. Besiktningarna av lägenheterna är en följd effekt av vattenskadorna som påbörjades i december 2019 och slutfördes under första kvartalet 2020.
- Proline har genomfört en grundlig besiktning av våra stammar och relining pga vattenskada. Inga fel eller brister upptäcktes vid denna genomgång.
- Styrelsen har upprättat en åtgärdsplan utifrån besiktningens resultatet och även åtgärdsplan för varje lägenhet.
- Styrelsen har även utarbetat en teknisk underhållsplan samt kostnadsuppskattning de kommande åren.
- Föreningen har fått bygglov för parkeringsplatserna.
- Genomgång av andrahandsuthyrningarna med mål att få översikt och bättre kontroll på andrahandsuthyrningarna.
- Arbetet inleddes gällande omläggning av våra lån och nya lånevilkor, slutfört första kvartalet 2020. Resultatet blev att föreningen har betalat av ett lån på ca 1,5 miljoner och fått lägre räntor som motsvarar ca 100 000 kr/år.

Planerade åtgärder/underhåll

- Åtgärda bristerna som fönstermonteringen gett upphov till samt brister i vindslägenheterna.
- Omläggning av den nedsjunkna trappan utanför entrén.
- Ändra nuvarande avtal med fastighetsskötare, kontraktera ny.
- Genomföra radonmätningar.
- Genomföra OVK.
- Renovera fuktskadat spontan/mangeltvätttrum

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2014	Anläggning av parkeringsplatser
2014	Relining av stammar
2014	Renovering av hyreslägenheternas badrum
2015	Renovering av tak
2015	Fasaden putsats
2015	Byte av fönster till energiglas
2015	Renovering och målning garageportar
2015	Nybyggnation av källarförråd
2015	Byggnation av två vindslägenheter
2017	Nyanläggning av trädgården
2018	Byte av trasiga termostater och luftningsventiler till elementen
2018	Asfaltering av parkeringsplatser och gjutning av nytt övre trappsteg till källaren
2019	Genomfört total fastighetsbesiktning, åtgärder och upprättat underhållsplan
2019	Nya bättre lånevilkor och mer balanserad lånebild samt policy

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Styrelse

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett/två år. Ledamot kan omväljas.

Under verksamhetsåret, sedan årsstämman 27 maj 2019, har styrelsen haft följande sammansättning.

Johan Rosberg	Ledamot, ordförande
Christina Alfredsson	Ledamot
Sirpa Erkers	Ledamot
Josefin Skarin	Ledamot, sekreterare
Jennie Palm	Ledamot, sekreterare (avgått under 2020)
Kjell Allestedt	Suppleant (avgått under 2020)
Fredrik Haraldsson	Suppleant

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå

Valberedning

På förgående årsstämma valdes Carina Croon att arbeta med valberedningen inför nästkommande årsstämma.

Information och kommunikation

Viktig information till boende sätts upp i porten eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har en allmän mailadress som samtliga boende kan använda för att komma i kontakt med styrelsen: styrelsen@brfsonetten3.se. Det finns också en postlåda uppsatt i porten som kan användas av medlemmar och hyresgäster.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2019 haft 14 protokollförda ordinarie sammanträden varav ett extra och ett konstituerande möte.

Därutöver har styrelsemedlemmar hanterat löpande frågor och ärenden med hyresgäster och lägenhetsinnehavare.

Riktlinjer och regler för föreningens aktivitetsgrupper har tagits fram.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2013-01-01 genom en sänkning med 10 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser.

Underhåll

De arbeten som planeras att genomföras kommer i dagsläget inte att påverka medlemmarnas avgifter.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 70 000 000 kr, varav markvärde 41 000 000 kr och byggnaderna 29 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1.377 kr per bostadslägenhet.



Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	580	580	566	565
Drift och förvaltning kr/kvm bostadsyta	648	335	355	331
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	7 288	7 583	8 350	10 781
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	25	36	40	50
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	168	168	158	156
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	neg	266	244	248
Underhållsöverskott tkr	-51	708	648	658
Totala underhållsreserver i tkr	5 134	4 555	4 881	2 798

Totala byggnadsytan uppgår till 2 658 kvm, bostadsrättytan har under året uppgått till 2 415 kvm.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm bostadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Underhållsöverskott tkr

Ger en bild av det överskott som uppnåtts under året och som kan läggas på underhåll (sparande).

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Styrelsen för Brf Sonetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna med Protector.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 53 medlemmar. Under året har 7 lägenheter tillträtts med ny ägare och, 9 medlemmar har därav beviljats utträde och 10 personer har beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 54 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 666	1 785	1 808	1 789
Resultat efter finansiella poster	-764	-32	214	244
Soliditet (%)	72	72	70	63



Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 974	7 122	-6 399	-32	46 665
Inbetald insats		1 912			1 912
Disposition av föregående års resultat:			-32	32	0
Årets resultat				-764	-764
Belopp vid årets utgång	45 974	9 034	-6 431	-764	47 813

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 431 172
årets förlust	-764 130
	-7 195 302

behandlas så att i ny räkning överföres	-7 195 302
	-7 195 302

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader skall av avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 666 249	1 784 919
Övriga rörelseintäkter	2	245 076	9 463
Summa rörelseintäkter		1 911 325	1 794 382
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-1 746 466	-966 791
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-145 401	-114 599
Personalkostnader	8	-96 136	-70 645
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-447 964	-447 965
Summa rörelsekostnader		-2 435 967	-1 600 000
Rörelseresultat		-524 642	194 382
Finansiella poster			
Räntekostnader		-239 488	-226 876
Resultat efter finansiella poster		-764 130	-32 494
Årets resultat	9	-764 130	-32 494



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

61 833 583

62 281 547

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

3 222 277

1 999 268

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

225 837

21 060

Summa kortfristiga fordringar

3 448 114

2 020 328

Kassa och bank

Kassa och bank

694 524

695 774

Summa omsättningstillgångar

4 142 638

2 716 102

SUMMA TILLGÅNGAR

65 976 221

64 997 649

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 974 119	45 974 119
Upplåtelseavgifter		9 034 663	7 122 163
Summa bundet eget kapital		55 008 782	53 096 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 431 172	-6 398 678
Årets resultat		-764 130	-32 494
Summa fritt eget kapital		-7 195 302	-6 431 172
Summa eget kapital		47 813 480	46 665 110
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	14 955 595	17 600 099
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 643 718	400 764
Leverantörsskulder		378 001	149 685
Skatteskulder		4 571	4 569
Övriga skulder		2 364	33 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	178 492	144 182
Summa kortfristiga skulder		3 207 146	732 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 976 221	64 997 649



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	1,05%-10% / 10-95 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 285 725	1 376 399
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	19 534	0
Hyror bostäder	268 714	303 420
Hyror lokaler och parkering	92 275	105 100
	1 666 248	1 784 919

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	233 598	0
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	11 350	9 077
Fakturerade kostnader	100	350
Öresutjämning	28	36
	245 076	9 463

Handwritten mark

Not 3 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	68 149	17 107
Fastighetsskötsel enligt beställning	7 428	0
Mattvätt	7 751	7 573
Hissbesiktning	1 790	2 574
Serviceavtal hiss	15 450	14 775
Förbrukningsmateriel fastighet	6 466	6 431
Serviceavtal	15 139	15 456
Kontroll -Tillsynsavgift	0	2 291
	122 173	66 207

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparation byggnad	4 603	625
Reparation bostäder	9 480	1 000
Reparation portar/lås	12 342	5 883
Reparation tvättstuga	5 812	13 667
Reparation ventilation	12 703	0
Reparation VVS	37 005	4 767
Reparation elinstallationer	3 761	6 978
Reparation hiss	4 885	0
Konsultarvode reparation och underhåll	6 250	0
Reparationer övrigt	1 688	0
Vattenskada	670 066	0
	768 595	32 920

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll installationer	9 557	0
Periodiskt underhåll ventilation	189 688	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	17 765	84 634
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	12 169
Periodiskt underhåll fönster	0	48 001
Periodiskt underhåll tak	20 938	0
Periodiskt underhåll hiss	26 632	0
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	1 007	147 438
	265 587	292 242



Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	62 032	65 700
Uppvärmning	313 665	314 545
Vattenkostnader	58 007	51 198
Sophämtning, sopsug, grovsopor	48 774	44 314
Försäkring	36 513	32 987
Kommunikation (TV, Tele, IT)	14 665	11 863
Fastighetsskatt	56 457	54 817
	590 113	575 424

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	51 487	50 672
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 576	3 046
Revisionsarvode (extern)	22 500	20 000
Juridiska åtgärder	23 744	0
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	11 350	9 077
Kontorsmaterial, tele och post	10 949	2 894
Möteskostnader styrelse och stämma	6 852	12 594
Föreningsavgifter	5 400	5 290
Övriga förvaltningskostnader	10 365	9 557
Trivselkostnader	178	1 469
	145 401	114 599

Not 8 Personalkostnader

	2019	2018
Ersättning för städtjänster	20 568	20 560
Styrelsearvoden	49 800	35 000
Sociala avgifter	22 170	15 085
Förlorad arbetsförtjänst	3 598	0
	96 136	70 645



Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-764 130	-32 494
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	447 964	447 965
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	265 587	292 242
Underhållsöverskott	-50 579	707 713

Bostadsytan är 2 658kvm vilket ger ett underhållsöverskott om neg kr/kvm (266 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Ingående avskrivningar	-2 847 058	-2 399 093
Årets avskrivningar	-447 964	-447 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 295 022	-2 847 058
Utgående redovisat värde	61 833 583	62 281 547
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	24 600 000
	70 000 000	49 600 000
Bokfört värde byggnader	37 414 583	37 862 547
Bokfört värde mark	24 419 000	24 419 000
	61 833 583	62 281 547

46

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	0	1 462
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	3 219 538	1 995 068
Övriga kortfristiga fordringar Hornbach	2 739	2 739
	3 222 277	1 999 269

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Söderberg & Partner försäkring	12 587	11 339
ComHem	3 080	3 031
Anticimex	1 259	1 290
Bostadsrätterna	5 500	5 400
Upplupen försäkringsersättning, inbet 2020	203 411	0
	225 837	21 060

Not 13 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 479 595	15 997 043
	10 479 595	15 997 043

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,21	2021-01-15	2 655 000	2 655 000
SBAB	1,32	2020-02-10	5 300 744	5 425 744
SBAB	1,31	2020-12-11	2 171 182	2 296 182
SBAB	1,35	2020-02-19	1 556 771	1 681 771
SBAB	1,43	2020-05-20	5 915 616	5 942 166
			17 599 313	18 000 863
Kortfristig del av långfristig skuld			2 643 718	400 764

Under 2020 har lånet på 1,5 miljoner betalats tillbaka och styrelsen har förhandlat ner räntorna motsvarande en besparing på ca 100 000 kr/år.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	150 210	123 743
Räntor	24 732	20 439
	174 942	144 182

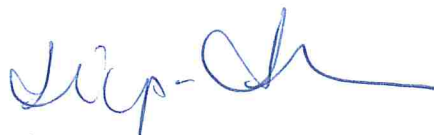
Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	26 700 000	26 700 000
	26 700 000	26 700 000

Solna 2020-03-31



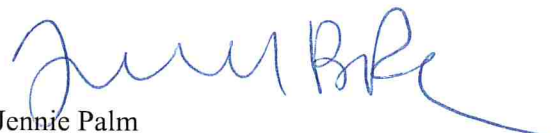
Johan Rosberg
Ordförande



Sirpa Erkers



Christina Alfredsson

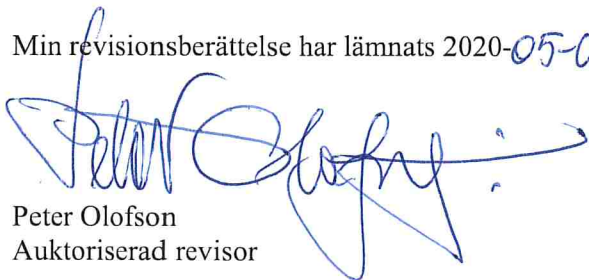


Jennie Palm



Josefin Skarin

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

