

Årsredovisning 2019

BRF DIANA N:O 7
702000-3757

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

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1920-06-05. Föreningen var från början en Bostadsförening UPA, men har under året ombildats till en Bostadsrättsförening.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjölejonet 7 på adressen Luntmakargatan 78 i Stockholm. Föreningen har 33 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 2 629 kvm och 1 lokal om 60 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------|------------|
| Leire Törnqvist | Ledamot |
| Malin Ekstrand | Ordförande |
| Sara Farhoudi | Ledamot |
| Mats Bergström | Ledamot |

Revisor

John Larsson Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Utförda historiska underhåll

Feb-aug 2018 stambyte

Planerade underhåll

Inga planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ombildats under 2019 från Bostadsförening till Bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Nettoomsättning | 1 380 424 | 1 312 697 | 1 098 486 | 1 010 843 |
| Resultat efter fin. poster | 71 557 | -9 205 194 | -132 317 | -5 753 430 |
| Soliditet, % | -193 | -178 | 7 | 10 |

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 | 478 381 | - | - | 478 381 |
| Upplåtelseavgifter | 13 590 800 | - | - | 13 590 800 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | -13 745 283 | -9 205 194 | - | -22 950 477 |
| Årets resultat | -9 205 194 | 9 205 194 | 71 557 | 71 557 |
| Eget kapital | -8 881 296 | 0 | 71 557 | -8 809 739 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -22 950 477 |
| Årets resultat | 71 557 |
| Totalt | -22 878 920 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 288 762 |
| Balanseras i ny räkning | -23 167 682 |
| | -22 878 920 |

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 | | 1 380 424 | 1 312 697 |
| Rörelseintäkter | | 2 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 380 426 | 1 312 697 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -880 526 | -10 089 780 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -177 624 | -255 369 |
| Personalkostnader | 9 | -61 670 | -38 652 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -39 240 | -39 240 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 159 060 | -10 423 041 |
| Rörelseresultat | | 221 366 | -9 110 343 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 395 | 12 395 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -162 204 | -107 246 |
| Summa finansiella poster | | -149 809 | -94 851 |
| Resultat efter finansiella poster | | 71 557 | -9 205 194 |
| Årets resultat | | 71 557 | -9 205 194 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 3 740 920 | 3 780 160 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 740 920 | 3 780 160 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 740 920 | 3 780 160 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 43 749 | 6 663 |
| Övriga fordringar | 12 | 714 379 | 643 712 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 44 030 | 48 008 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 802 158 | 698 383 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 30 639 | 500 285 |
| Summa kassa och bank | | 30 639 | 500 285 |
| Summa omsättningstillgångar | | 832 797 | 1 198 668 |
| Summa tillgångar | | 4 573 717 | 4 978 828 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 478 381 | 478 381 |
| Upplåtelser | | 13 590 800 | 13 590 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 14 069 181 | 14 069 181 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -22 950 477 | -13 745 283 |
| Årets resultat | | 71 557 | -9 205 194 |
| Summa fritt eget kapital | | -22 878 920 | -22 950 477 |
| Summa eget kapital | | -8 809 739 | -8 881 296 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | | 25 740 | 16 380 |
| Summa avsättningar | | 25 740 | 16 380 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 12 662 500 | 13 262 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 662 500 | 13 262 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 50 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 127 779 | 110 305 |
| Skatteskulder | | 50 291 | 11 791 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 467 146 | 459 148 |
| Summa kortfristiga skulder | | 695 216 | 581 244 |
| Summa eget kapital och skulder | | 4 573 717 | 4 978 828 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Diana N:o 7 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 % |
| Fastighetsförbättringar | 1 % |

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.

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, Rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 171 276 | 154 472 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 208 588 | 1 158 225 |
| Övriga intäkter | 562 | 0 |
| Summa | 1 380 426 | 1 312 697 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2019 | 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 34 491 | 12 020 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 12 210 |
| Snöskottning | 5 367 | 3 750 |
| Städning | 46 562 | 11 580 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 916 |
| Övrigt | 10 967 | 7 531 |
| Summa | 97 387 | 48 007 |

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 58 251 | 65 573 |
| Temp. rep und eller projekt | 11 000 | 0 |
| Summa | 69 251 | 65 573 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|
| Stambyte | 0 | 9 293 220 |
| Summa | 0 | 9 293 220 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 38 425 | 50 856 |
| Sophämtning | 10 072 | 9 887 |
| Uppvärmning | 341 342 | 346 312 |
| Vatten | 52 241 | 51 495 |
| Summa | 442 080 | 458 550 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 80 220 | 72 765 |
| Fastighetsförsäkringar | 36 281 | 31 572 |
| Fastighetsskatt | 155 307 | 112 638 |
| Kabel-TV | 0 | 7 455 |
| Summa | 271 808 | 224 430 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 5 488 |
| Juridiska kostnader | 3 125 | 0 |
| Kameral förvaltning | 34 423 | 22 260 |
| Revisionsarvoden | 28 594 | 18 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | 111 482 | 208 871 |
| Summa | 177 624 | 255 369 |

| Not 9, Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 14 295 | 7 452 |
| Styrelsearvoden | 45 500 | 31 200 |
| Övriga personalkostnader | 1 875 | 0 |
| Summa | 61 670 | 38 652 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 162 187 | 107 586 |
| Övriga räntekostnader | 17 | -340 |
| Summa | 162 204 | 107 246 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 3 924 000 | 3 924 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 3 924 000 | 3 924 000 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -143 840 | -104 600 |
| Årets avskrivning | -39 240 | -39 240 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -183 080 | -143 840 |
| Utgående restvärde enligt plan | 3 740 920 | 3 780 160 |

| Taxeringsvärde | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 30 654 000 | 23 453 000 |
| Taxeringsvärde mark | 65 600 000 | 38 128 000 |
| Summa | 96 254 000 | 61 581 000 |

| Not 12, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga fordringar | 714 379 | 643 712 |
| Summa | 714 379 | 643 712 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 20 171 | 20 055 |
| Försäkringspremier | 8 589 | 10 523 |
| Förvaltning | 8 929 | 8 375 |
| Vatten | 0 | 138 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 341 | 8 917 |
| Summa | 44 030 | 48 008 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| SEB | 2020-06-28 | 1,10 % | 2 800 000 | 2 800 000 |
| SEB | 2021-04-28 | 0,87 % | 500 000 | 1 000 000 |
| SEB | 2020-12-28 | 1,51 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 2021-03-28 | 1,40 % | 2 412 500 | 2 462 500 |
| SEB | 2020-04-28 | 1,28 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| SEB | 2020-06-28 | 1,28 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Summa | | | 12 712 500 | 13 262 500 |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i> | | | <i>50 000</i> | |

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknade uppl. sociala avifter | 14 076 | 14 076 |
| Beräknat revisionsarvode | 18 000 | 18 000 |
| El | 3 084 | 4 277 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 342 957 | 338 121 |
| Löner | 30 724 | 30 724 |
| Uppvärmning | 44 538 | 48 870 |
| Utgiftsräntor | 5 062 | 5 080 |
| Vatten | 8 705 | 0 |
| Summa | 467 146 | 459 148 |

| Not 16, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 13 300 000 | 13 300 000 |
| Summa | 13 300 000 | 13 300 000 |

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Leire Törnqvist
Ledamot

Malin Ekstrand
Ordförande

Mats Bergström
Ledamot

Sara Farhoudi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BDO
John Larsson
Auktoriserad revisor