

Årsredovisning 2019

BRF HÅLLPLATSEN NR 7 716418-7093

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

[Handwritten signatures and initials]
JAW GMM
OF KJ ET

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyra ut verksamhetslokaler åt näringsidkare. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-04-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten Hållplatsen nr 7

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hållplatsen nr 7, Sollentuna kommun på adressen Åkervägen 2-20 i Sollentuna. Nybyggnadsår: 1944. Värdeår: 1999.

Föreningens hus klassificeras i fastighetstaxeringen som hyreshus, varför innevarande taxeringsperiod omfattar åren 2018-2019. Taxeringsvärdet har därmed varit det samma som under föregående år.

Taxeringsvärde	74 680 000 kr
Varav byggnadsvärde	49 746 000 kr
Varav markvärde	24 934 000 kr

På fastigheten finns 5 stycken trevåningshus innehållande 56 lägenheter, samtliga upplåtna som bostadsrätt. Den totala boarean är 3 822 m². I grundutförandet har hälften av lägenheterna 2 rum och kök och hälften 3 rum och kök, men några av lägenheterna är omformade till 3:or respektive 4:or.

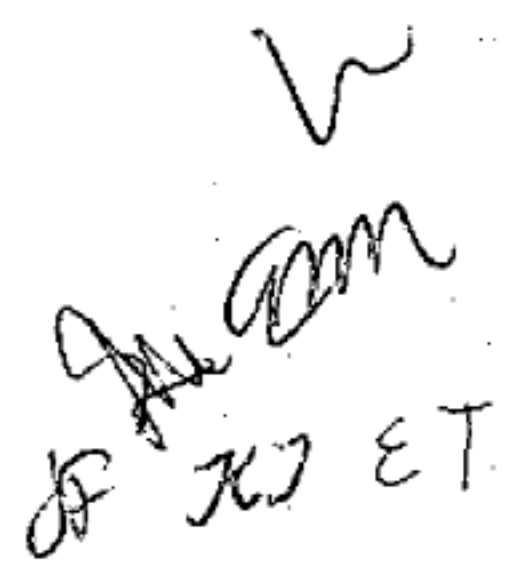
Dessutom finns 4 lokaler som är upplåtna med hyresrätt för kommersiell verksamhet. Den totala lokalytan är 438 kvm. Föreningen hyr därutöver ut 6 mindre källarlokalerna om sammanlagt 228 m².

Andelstal

Medlemmarnas andelar uppgår totalt till ca 92,3 %. Resterande andelar är kopplade till kommersiella lokaler som föreningen hyr ut och inte har någon intention att upplåta som bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bolander & Company. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningens försäkring innehåller även bostadsrättstilläggsförsäkring. Föreningen rekommenderar dock den boende att se till att den boende anser sig vara tillräckligt försäkrad.



Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019

Anders Olofsson	Ordförande
Eva Olofsson	Ledamot, kassör
Joanna Furmanski	Ledamot, sekreterare
Kenneth Johnson	Ledamot
Sara Borgström	Ledamot
Nina Holmer	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019

Joanna Furmanski	Ordförande
Eva Olofsson	Ledamot, kassör
Eva-Maria Munck	Ledamot, sekreterare
Kenneth Johnson	Ledamot
Erik Tingborn	Ledamot

Valberedning

Valberedningen har sedan årsmötet 23 april 2019 bestått av Anders Olofsson och Simon Wallin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Rävisor AB Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2019. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Mellan sammanträdena samråder styrelsen kontinuerligt via mejlkommunikation, och har även fastlagda rutiner för en helt e-postbaserad beslutsprocess. Utöver detta har flertalet arbetsmöten skett.

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 st och avgående medlemmar under året var 11 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 st överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

2019	Byte av värmecentral
2019	Byte av lister till balkonginglasning
2019	Målning av entrépartier av bostadshus och företagslokaler
2018	Byte stamventiler värmesystemet
2018	Byte termostatventiler
2018	Rengöring av ventilationskanaler
2018	Målning staket parkeringar och invändigt kretsloppshus.
2017	Renovering av gemensamhetslokalen
2017	Förråd källare 2-4 byttes till gallerförråd
2016	Högtrycksspolning av avloppsstammar
2014-2015	Omläggning av asfaltsytor samt förbättring av dagvattendränningen
2013	Renovering av husgrunder och fasader - ny puts samt målning
2011	Byte av värmerören mellan husen
2010	Målning av fönster utvändigt
2009	Byte av balkonginglasningar

Planerat underhåll

2020	Högtrycksspolning av avloppsstammar
2020	Fasadarbete*
2020	Linjemålning parkeringsplatser
2020	Värmeinjustering

* Styrelsen har ej beslutat om omfattning av arbetet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Lägenhetsförteckning	Nabo Group AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Fjärrvärme	Sollentuna Energi & Miljö AB
Vatten och avlopp	Sollentuna Energi & Miljö AB
El	Sollentuna Energi & Miljö AB
Avfallshämtning	Sollentuna Energi & Miljö AB samt Rang Sells AB
Låssmed	Norra Station Lås och Larm AB
Städtjänster	Beauti Städ HB
Plattform underhållsplan	Sustend AB
Bredband underhållscentral	A3 AB

W
F AMM
27 ET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen anordnade 3 välbesökta städdagar, vilka ägde rum 11 maj, 28 september och 26 oktober. Avgiftsreduktion lottades ut bland deltagande medlemmar vid 2 av tillfällena.

Ekonomi

Avgifter justerades inte under året. Parkeringsavgifter justerades från 200 kr till 250 kr.

Större genomförda underhållsarbeten

Byte av radiatorer i flertalet lägenheter. Arbetet innebar ett större projekt än väntat.

Byte av fjärrvärmecentral inklusive expansionskärl samt installation av magnititfälla och avluftare.

Rumsgivare installerades för realtidsövervakning, en i varje huskropp.

Byte avloppspump till lokaler vid Åkervägen 2 utfördes.

Byte av lister till balkongernas inglasning.

Andra genomförda underhållsarbeten

Fällning av sjuka/skadade träd på föreningens tomt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 041	3 975	3 888	3 888
Resultat efter fin. poster	-257	-411	474	686
Soliditet, %	46	45	46	45
Yttre fond	881	2 225	2 075	1 925
Taxeringsvärde	74 680	59 455	59 455	59 455
Bostadsyta, kvm	3 822	3 822	3 822	3 822
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	828	816	804	804
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 581	7 729	7 741	7 876
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	1,46	1,76	1,85
Belåningsgrad, %	55,56	56,11	55,66	56,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	14 350	-	-	14 350
Upplåtelseavgifter	7 311	-	-	7 311
Fond, yttre underhåll	2 225	-	-1 345	881
Balanserat resultat	2 109	-411	1 345	3 042
Årets resultat	-411	411	-257	-257
Eget kapital	25 584	0	-257	25 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 042
Årets resultat	-257
Totalt	2 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Att från yttre fond i anspråk ta	-521
Balanseras i ny räkning	<u>3 157</u>
	2 785

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		4 041	3 975
Rörelseintäkter		5	527
Summa rörelseintäkter		4 046	4 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 948	-3 594
Övriga externa kostnader	8	-205	-158
Personalkostnader	9	-141	-134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597	-595
Summa rörelsekostnader		-3 891	-4 480
Rörelseresultat		155	22
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-412	-433
Summa finansiella poster		-412	-433
Resultat efter finansiella poster		-257	-411
Årets resultat		-257	-411

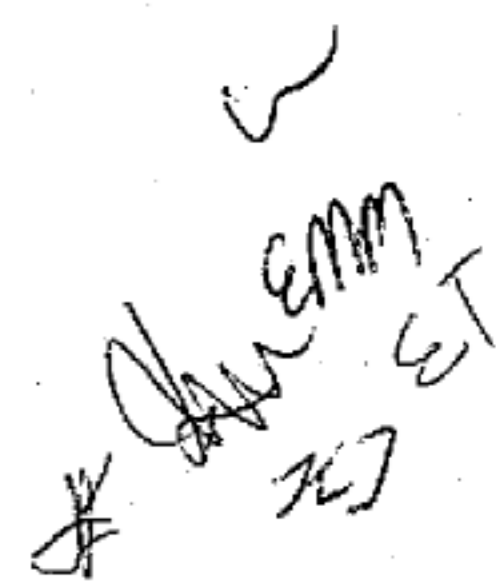
Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	52 462	52 964
Markanläggningar	12	1 323	1 405
Maskiner och inventarier	13	76	89
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 862</i>	<i>54 458</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>53 862</i></u>	<u><i>54 458</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-6	0
Övriga fordringar	14	217	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88	109
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>299</i>	<i>324</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 369	1 670
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 369</i>	<i>1 670</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 667</i></u>	<u><i>1 994</i></u>
Summa tillgångar		<u>55 529</u>	<u>56 453</u>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'W' and initials 'ET' and 'KW'.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 661	21 661
Fond för yttre underhåll		881	2 225
Summa bundet eget kapital		22 542	23 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 042	2 109
Årets resultat		-257	-411
Summa fritt eget kapital		2 785	1 698
Summa eget kapital		25 327	25 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	28 406	28 974
Övriga långfristiga skulder		20	20
Summa långfristiga skulder		28 426	28 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		568	568
Leverantörsskulder		374	451
Skatteskulder		225	218
Övriga kortfristiga skulder		-3	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	612	640
Summa kortfristiga skulder		1 776	1 875
Summa eget kapital och skulder		55 529	56 453



 EMM
 ET

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hållplatsen nr 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	1,01 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	758	751
Hysesintäkter, p-platser	118	103
Intäcksreduktion	-16	-3
Årsavgifter, bostäder	3 166	3 120
Övriga intäkter	20	531
Summa	4 046	4 502

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a checkmark and the initials "ET 707".

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	9	23
Fastighetsskötsel	1	0
Snöskottning	22	8
Städning	76	79
Trädgårdsarbete	30	45
Övrigt	6	11
Summa	143	165

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	297
Reparationer	433	239
Summa	433	536

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Tak projekt	99	8
Balkonglistor	39	0
Värmecentral	484	0
Byte radiatorer	323	0
Gemensamhetslokal	0	41
Vattenskada Håkans Kött	0	302
Underhållsplan	0	63
Radiatorer	0	948
Fettavskiljare	0	67
Målning av sophus räcke och staket	0	69
Övrigt	0	26
Summa	945	1 524

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	104	98
Sophämtning	97	97
Uppvärmning	742	721
Vatten	180	169
Summa	1 123	1 086

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'W', 'GMM', 'ET', and '703'.

Brf Hållplatsen nr 7
 716418-7093

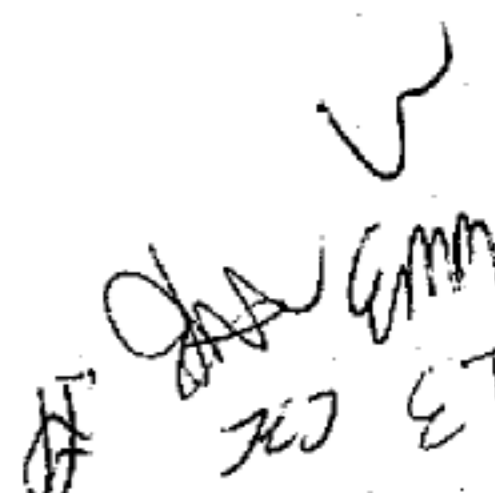
Årsredovisning 2019

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	2	0
Fastighetsförsäkringar	76	66
Fastighetsskatt	116	109
Kabel-TV	80	78
Övrigt	30	29
Summa	304	283

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	15	2
Juridiska kostnader	69	44
Kameral förvaltning	69	67
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	39	31
Summa	205	158

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	13	9
Sociala avgifter	32	31
Styrelsearvoden	96	94
Summa	141	134

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	410	431
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	412	433


 Handwritten signature and initials, possibly including 'ET' and 'EMM'.

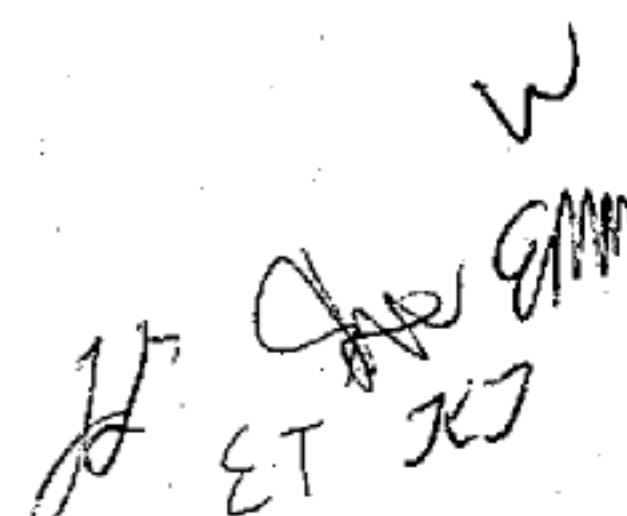
Brf Hållplatsen nr 7
 716418-7093

Årsredovisning 2019

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 935	61 935
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 935	61 935
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 971	-8 472
Årets avskrivning	-502	-499
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 473	-8 971
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 462</u>	<u>52 964</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	11 663	11 663
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 746	42 353
Taxeringsvärde mark	24 934	17 102
Summa	<u>74 680</u>	<u>59 455</u>

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 653	1 653
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 653	1 653
Ingående ackumulerad avskrivning	-248	-165
Årets avskrivning	-83	-83
Utgående ackumulerad avskrivning	-331	-248
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 323</u>	<u>1 405</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	324	324
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	324	324
Ingående ackumulerad avskrivning	-235	-222
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-248	-235
Utgående restvärde enligt plan	<u>76</u>	<u>89</u>


 ET 2019

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	0
Övriga fordringar	216	216
Summa	217	216

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	27	22
Förvaltning	18	17
Kabel-TV	20	20
Räntor	18	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	33
Summa	88	109

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-02-22	1,15 %	425	475
Stadshypotek	2020-10-30	1,45 %	13 351	13 669
Stadshypotek	2020-02-15	1,15 %	50	250
Stadshypotek	2019-02-15	1,15 %	15 148	15 148
Summa			28 974	29 542

Varav amorteras inom 12 månader

568

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfordr.	-20	-5
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	10	12
Förutbetalda avgifter/hyror	372	367
Löner	90	90
Sociala avgifter	28	28
Uppvärmning	96	111
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	15	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	7
Summa	612	640

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	37 439	37 439
Summa	37 439	37 439

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har beslutat att genomföra en värmeinsjustering, beräknas kosta ca 150 000. inkl moms.

Underskrifter

Sollentuna, 2020 - 04 - 09

Ort och datum

Erik Tingborn

Erik Tingborn
Ledamot

Eva Olofsson

Eva Olofsson
Kassör, ledamot

Eva-Maria Munck

Eva-Maria Munck
Sekreterare, ledamot

Joanna Furmanski

Joanna Furmanski
Ordförande

Kenneth Johnson

Kenneth Johnson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-12

David Walman

Rävisor AB
Extern revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hållplatsen nr 7
Organisationsnummer 716418-7093**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hållplatsen nr 7 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hållplatsen nr 7 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-17



Rävisor AB
David Walman
Revisor