



Årsredovisning 2019

Brf Järvakrogen
Org.nr 769624-9056

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Enköpingsvägen 3B, 170 66 SOLNA
brfjarvakrogen@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens fastighet, Solna Järvakrogen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2013-02-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Enköpingsvägen 3 A-C och Mäster Simons Väg 4. Fastigheten byggdes 1946 och har värdeår 1985.

Tomträttsavtal finns till inte fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1474 kvm, varav 1206 kvm utgör lägenhetsyta och 268 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
6 st 1,5 rum och kök
11 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av fasad, balkong, el-installationer & ytskikt	1985
Stambyte	1985
Takrenovering	2015
Inköp & installation av ny fläkt	2016
Reparation av torktumlare	2016
Fasadrenovering	2017
Portkod	2017
Fönsterbyte	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-19. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 20 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 21. Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 7 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.



Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Filiz Bahar	ledamot/Ordf.
Gilda Svensson	ledamot
Magdalena Andersson	ledamot
Josefine Karlsson	suppleant

Till revisor har Riksbyggen valts. Då vald revisor ej utför revision, har en granskning av föreningens verksamhet utförts av Deloitte AB. Deloitte AB är ej valda av årsstämman och kommer således inte att avge någon revisionsberättelse, endast en granskningsrapport.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningarna. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att föreningen inte har lika stora underhållskostnader 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat något.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes i början på 2019 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om ytterligare en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

OVK

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 190 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet ska medel samlas utifrån underhållsplan via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Då underhållsplan saknas avsätts till yttre underhållsfond 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte avloppsstam och rör	2021	60
Byte av låssystem	2021	30
Renovera trapphus	2023	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	14 083 691	234 504	21 489	-2 236 225	-1 407 394	10 696 065
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			21 489	-21 489		
Balanseras i ny räkning				-1 407 394	1 407 394	
Årets resultat					-40 032	-40 032
Belopp vid årets utgång	14 083 691	234 504	42 978	-3 665 108	-40 032	10 656 032

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 273	1 239	1 195	1 187	1 204
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-40	-1 407	-2 168	200	21
Soliditet, %	36,9	36,8	39,5	48,8	48,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	717	717	703	682	669
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	21 471	21 646	21 821	17 533	17 533
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 030	17 030	17 030	17 030	17 030
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,69	1,69	1,29	1,51	1,91
Fastighetens belåningsgrad, % **	64,5	64,6	64,7	51,7	51,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 665 108
Årets resultat	-40 032
	<hr/>
	-3 705 140
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	26 777
I ny räkning överföres	-3 731 917
	<hr/>
	-3 705 140

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 249 012	1 238 656
Övriga rörelseintäkter		23 851	100
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 272 863	1 238 756
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-656 380	-1 997 388
Övriga externa kostnader	4	-126 830	-121 665
Personalkostnader	5	-31 180	-26 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 179	-196 179
Summa rörelsens kostnader		-1 010 569	-2 341 337
Rörelseresultat		262 294	-1 102 581
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-302 326	-304 813
Summa finansiella poster		-302 326	-304 813
Resultat efter finansiella poster		-40 032	-1 407 394
Årets resultat		-40 032	-1 407 394

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 526 437	27 698 641
Inventarier, verktyg och installationer	7	228 262	252 237
Summa materiella anläggningstillgångar		27 754 699	27 950 878
Summa anläggningstillgångar		27 754 699	27 950 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 859	150
Aktuell skattefordran		5 623	7 423
Övriga fordringar		104 385	84 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 718	24 622
Summa kortfristiga fordringar		137 585	116 821
Kassa och bank		993 443	982 765
Summa omsättningstillgångar		1 131 028	1 099 586
SUMMA TILLGÅNGAR		28 885 727	29 050 464




BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 318 195	14 318 195
Yttre underhållsfond	42 978	21 489
Summa bundet eget kapital	14 361 173	14 339 684
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 665 108	-2 236 225
Årets resultat	-40 032	-1 407 394
Summa fritt eget kapital	-3 705 140	-3 643 619
Summa eget kapital	10 656 033	10 696 065
Avsättningar		
Avsättning inre repfond	161 082	172 668
Summa avsättningar	161 082	172 668
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	17 611 452	17 756 180
Summa långfristiga skulder	17 611 452	17 756 180
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	144 728	144 728
Leverantörsskulder	26 793	29 905
Övriga skulder	17 375	31 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 268 264	218 941
Summa kortfristiga skulder	457 160	425 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 885 727	29 050 464



MA

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 294	-1 102 581
Avskrivningar	196 179	196 179
Erlagd ränta	-302 326	-304 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 147	-1 211 215
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 709	-150
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-42 690	-46 351
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 112	-7 911
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	60 355	-19 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 991	-1 284 756
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-144 728	-144 728
Uttag inre reparationsfond	-11 586	-3 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 314	-147 833
Förändring av likvida medel	10 677	-1 432 589
Likvida medel vid årets början	982 766	2 415 354
Likvida medel vid årets slut	993 443	982 765

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %
Installationer 20 år 5%
Inventarier 5 år 20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Avsättningen är en inre repfond för de medlemmar som köpte sin lägenhet vid tillträdet.

Fond för yttre underhåll.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	590 590	592 680
	Hyresintäkter bostäder	430 356	422 192
	Hyresintäkter lokaler	196 550	193 088
	Övriga hyresintäkter	31 516	30 696
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 249 012	1 238 656
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	43 420	42 331
	Städ	39 281	38 109
	Reparation och underhåll	42 330	75 600
	Underhåll av huskropp utvändigt	0	1 435 218
	Fastighetsel	34 362	33 256
	Fjärrvärme	175 384	180 664
	Vatten	32 804	37 052
	Sophämtning	14 580	14 580
	Fastighetsförsäkring	31 777	35 100
	Kabel-TV	22 690	22 209
	Fastighetsskatt/avgift	47 441	45 641
	Övriga driftkostnader	172 311	37 629
	Summa driftkostnader	656 380	1 997 389
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	51 740	49 987
	Konsultarvoden	973	13 049
	Revisionsarvode	17 348	14 638
	Bankkostnader	1 981	2 062
	Övriga externa kostnader	54 788	41 929
	Summa övriga externa kostnader	126 830	121 665
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	25 000	20 820
	Arbetsgivaravgifter	6 180	5 285
	Summa personalkostnader	31 180	26 105

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 700 232	28 700 232
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700 232	28 700 232
	Ingående avskrivningar	-1 001 591	-829 387
	Årets avskrivningar	-172 204	-172 204
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 173 795	-1 001 591
	Utgående redovisat värde	27 526 437	27 698 641
	Redovisat värde byggnader	16 345 757	16 517 961
	Redovisat värde mark	11 180 680	11 180 680
	Summa redovisat värde	27 526 437	27 698 641

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader;	26 777 000	21 489 000
	13 511 000	12 509 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	342 918	342 918
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 918	342 918
	Ingående avskrivningar	-90 681	-66 706
	Årets avskrivningar	-23 975	-23 975
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 656	-90 681
	Utgående redovisat värde	228 262	252 237

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	5 097	5 781
	Kabel-TV	5 812	5 672
	Kameral förvaltning	12 809	12 496
	Övr förutbet kost o uppl int	0	673
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 718	24 622

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	578 912	578 912
	Amortering efter 5 år	17 032 540	17 177 268
	Summa långfristiga skulder	17 611 452	17 756 180

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,79		10 500 000
Swedbank	2020-03-25	1,46	72 728	3 818 180
Swedbank	2021-09-27	1,66	72 000	3 438 000
Summa			144 728	17 756 180
Avgår kortfristig del				144 728
Summa långfristiga skulder				17 611 452

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	161 316	110 443
	Upplupna elkostnader	2 957	2 685
	Upplupen fjärrvärmekostnad	18 610	23 718
	Upplupna räntekostnader	52 633	53 030
	Övriga upplupna kostnader	32 748	29 065
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 264	218 941

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 100 000	18 100 000
	Summa ställda säkerheter	18 100 000	18 100 000

Solna 2020-02-27

Filiz Bahar



Magdalena Andersson



Gilda Svensson

