

Årsredovisning

för

Brf Bukten 1

769615-8950

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Bukten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bukten 1, Lugnets Allé 75 och Sickla Kanalgata 4 och 6 i Hammarby Sjöstad, organisationsnummer 769615-8950, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningen förvärvade 2007-11-29 med tomträtt fastigheten Stockholm Bukten 1 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 93 601 105 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Christer Bohman	Ledamot
Anna Hallenborg	Sekreterare
Ola Kärvell	Ledamot
Ronald Ljung	Ordförande
Hassan Medaghri Alaoui	Ledamot

Rune Lindohf	Suppleant
Kent Åkerlund	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda möten varav 3 st per capsulam.

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts revisor Erland Lindholm, och till revisorssuppleant revisor Reidar Martinsson

Valberedning

Till valberedning har utsetts Jenny Steggo och Valeria Lund (samman kallande).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-07.

Arvode

På ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 beslutades att införa arvode till styrelseledamöterna. Föreningen har inte några anställda.

Förvaltning

Fastum AB har ansvaret för den ekonomiska förvaltningen.
Föreningen har sedan halvårsskiftet avtal med Allgranth för teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Under första halvåret hade Storholmen ansvaret för dessa områden.
Föreningen har avtal med JC Miljöstäd för trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Övriga avtal

Föreningen är medlem i Sickla Udde Samfällighetsförening, som administrerar gemensam anläggning för sopsug. Föreningen är medlem i Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening (HSEF), Sjöstadföreningen och Sjöstadens Folketshusförening. Föreningen har bredband via fiber från ViaEuropa, med uppkoppling via flera operatörer, samt avtal med Com Hem för bredband via kabel-TV-nätet. Föreningen har avtal med Allhiss för hissarna, och med Berendsen Textil Service för entrémattor. Föreningen har avtal med Suez för tömning av återvinningskärl.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits.
Under räkenskapsåret har tre ansökningar om andrahandsupplåtelse godkänts av styrelsen.
Per 2019-12-31 var tre lägenheter uthyrda i andrahand.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Bukten 1.
Fastigheten består av 35 st. bostadslägenheter och två st. lokaler, fördelade på två byggnader.
Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 525 kvadratmeter och lokalytan till 206 kvadratmeter, totalt 2 731 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 2002.

Per 2019-12-31 var samtliga 35 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
17 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är sedan 2007-11-29 fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2019-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 13 650 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde år 2019 uppgår till 102 474 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	48 000 000	52 000 000	100 000 000
Lokaler	593 000	1 881 000	2 474 000
Summa	48 593 000	53 881 000	102 474 000

Fastighetens tekniska status

Byggnadernas tekniska status är god.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutbesiktning av energiprojektet för övergång till bergvärme och frånluftsåtervinning, som ersättning för fjärrvärme. Efter garantitidens slut har underhållsavtal tecknats med Enstar för den nya driftmiljön.

Återställning av trädgården efter borring och markarbeten för rörläggning.

Upphandling av teknisk förvaltning och fastighetskötsel.

Inlämning av en icke bindande ansökan om investeringsstöd för solceller, med avsikt att utvärdera installation av solceller på fastighetens tak.

Initierat förstärkt brandskydd med regelbunden uppföljning (SBA).

Ändring av transportvägar för återvinningskärl genom användning av fastighetens hissar, som ersättning för den tidigare transportvägen via rampen mellan Lugnets Allé och Hammarby sjö. Bakgrunden är ett besked från Trafikkontoret att rampen inte får användas för tunga fordon.

Förberedelser för rekrytering av hyresgäst till restauranglokalen.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2019-12-31 totalt 53 medlemmar. 2018-12-31 var medlemsantalet 52.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 090	1 889	2 096	1 966
Resultat efter finansiella poster	-564	-1 108	-546	-707
Soliditet (%)	84,61	84,60	88,40	88,20
Balansomslutning	92 350	93 268	90 268	91 012
Skuldränta (%)	1,23	1,05	1,05	1,06
Lån per kvm bostadsyta	5 406	5 406	3 941	3 941
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	13	18	13	13
Genomsnittlig årsavgift per kvm	536	536	536	536

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 568	9	2 316	-5 103	-1 109	78 682
Disposition av föregående års resultat:			288	-1 397	1 109	0
Årets resultat					-564	-564
Belopp vid årets utgång	82 568	9	2 604	-6 500	-564	78 118

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 499 698
årets förlust	-563 915
	-7 063 613

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll	350 000
anspråktagande av yttre fond	-5 644
i ny räkning överföres	-7 407 969
	-7 063 613

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 089 784	1 889 456
Övriga rörelseintäkter		1 249	320
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 091 033	1 889 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 070 337	-1 626 418
Övriga externa kostnader	4	-278 401	-317 043
Personalkostnader		-58 450	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 079 349	-936 011
Summa rörelsekostnader		-2 486 537	-2 879 472
Rörelseresultat		-395 504	-989 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 370	-118 907
Summa finansiella poster		-168 411	-118 907
Resultat efter finansiella poster		-563 915	-1 108 603
Resultat före skatt		-563 915	-1 108 603
Årets resultat		-563 915	-1 108 603

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 060 473	87 996 484
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 440 101	3 583 439
Summa materiella anläggningstillgångar		90 500 574	91 579 923
Summa anläggningstillgångar		90 500 574	91 579 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		141 122	9 318
Övriga fordringar		87 214	256 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	147 289	129 738
Summa kortfristiga fordringar		375 625	395 587
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 473 885	1 292 614
Summa kassa och bank		1 473 885	1 292 614
Summa omsättningstillgångar		1 849 510	1 688 201
SUMMA TILLGÅNGAR		92 350 084	93 268 124

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 576 936	82 576 936
Fond för yttre underhåll		2 604 504	2 316 299
Summa bundet eget kapital		85 181 440	84 893 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 499 698	-5 102 891
Årets resultat		-563 915	-1 108 603
Summa fritt eget kapital		-7 063 613	-6 211 494
Summa eget kapital		78 117 827	78 681 741
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 650 000	13 650 000
Summa långfristiga skulder		13 650 000	13 650 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	3 125
Leverantörsskulder		48 774	263 895
Skatteskulder		188 580	170 520
Övriga skulder		77 326	139 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	267 577	359 585
Summa kortfristiga skulder		582 257	936 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 350 084	93 268 124

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-563 915	-1 108 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 079 349	936 011
Betald skatt		179 664	-163 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		695 098	-335 688
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-49 052	181 168
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 839	-1 566
Förändring av leverantörsskulder		-215 121	176 427
Förändring av kortfristiga skulder		-239 815	107 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		181 271	127 541
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 583 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-3 583 439
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	3 700 000
Årets kassaflöde		181 271	244 102
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 292 614	1 048 511
Likvida medel vid årets slut		1 473 885	1 292 613

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier och installationer	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

1. Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

2. Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

3. Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

4. Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

5. Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

6. Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet vid årets slut.

7. Genomsnittlig årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 351 787	1 349 436
Hysesintäkter, lokaler moms	737 998	540 021
	2 089 785	1 889 457

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	49 942	36 843
Trädgårdsskötsel	59 941	48 205
Snöröjning/sandning	18 881	15 349
Lokalvård och entrémattor	45 990	46 423
Tillsynsavgift köldmedier	2 360	0
Reparationer och underhåll	156 774	434 081
Fastighetsel	133 280	103 204
Fjärrvärme	8 508	290 051
Vatten- och avlopp	42 422	52 431
Avfallshantering	43 842	41 337
Sopsugsanläggningar	49 704	50 567
Fastighetsförsäkring	30 591	44 503
Tomträttsavgälder	379 000	379 000
Kabel-tv och bredband	22 674	31 382
Övriga förvaltningskostnader	13 958	53 041
Tekn. förvaltning grundavtal	12 469	0
	1 070 336	1 626 417

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	102 935	85 645
Hyra för kylt soprum	2 711	3 315
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 582	13 858
Bankkostnader	7 217	15 712
Ekonomisk förvaltning	38 539	37 224
Revisionsarvode	11 519	11 162
Advokat- och rättegångskostnader	0	47 925
Övriga externa kostnader	95 898	102 202
	278 401	317 043

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 601 105	93 601 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 601 105	93 601 105
Ingående avskrivningar	-5 604 621	-4 668 610
Årets avskrivningar	-936 011	-936 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 540 632	-5 604 621
Utgående redovisat värde	87 060 473	87 996 484

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 583 439	3 583 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 583 439	3 583 439
Årets avskrivningar	-143 338	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 338	0
Utgående redovisat värde	3 440 101	3 583 439

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	29 131	24 769
Tomträttsavgäld	94 750	94 750
Kabel TV	2 555	2 393
Bostadsrätterna medlem	5 180	5 080
Bredband	3 443	0
Hiss	9 503	0
Årsavgift Bfmet /hemsida	2 727	2 746
	147 289	129 738

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 114254	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek 123554	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 131226	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 797645	9 950 000	9 950 000
	13 650 000	13 650 000

Bindningstiden för samtliga lån är tre månader.
Räntesats för samtliga lån är 1,30%

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revision	12 000	12 000
Elkostnader	13 883	26 929
Ränta	15 313	12 368
Sophantering	3 580	2 954
Förutbetalda hyror och avgifter	192 222	108 689
Installationer	0	196 644
Telefon	1 282	0
Vatten och avfall	8 508	0
Övriga förvaltningskostnader	20 789	0
	267 577	359 584

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 750 000	16 750 000
	16 750 000	16 750 000

Stockholm den 19 april 2020



Christer Bohman



Anna Hallenborg



Ola Kärvell

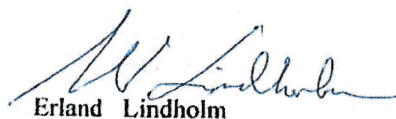


Ronald Ljung



Hassan Medaghri Alaoui

Min revisionsberättelse har lämnats *24/4 2020.*



Erland Lindholm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bukten 1

Org nr 769615-8950

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bukten 1 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma att de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-24



Erland Lindholm
Revisor