



BRF VANADISVÄGEN 5

Årsredo- visning 2019

BRF VANADISVÄGEN 5

VANADISVÄGEN 5, 113 46 STOCKHOLM - ORG.NR: 769604-5850

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vanadisvägen 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 9 maj 2019 - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för BRF Vanadisvägen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten den 9:de maj och styrelsen har under det första året ägnat huvuddelen av tiden åt att starta upp den löpande förvaltningen. Dessutom har arbetet fokuserats på att förbereda de, i den ekonomiska planen angivna, prioriterade renoveringarna. Offerter har tagits in, statusbesiktningar har gjorts och upphandlingar har inletts. Årsavgifterna planeras vara oförändrade de närmaste åren.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Tomas Höglund	Ordförande
Tarja Åkerblad	Kassör
Björn Masuhr	Ledamot
Niklas Schöning	Ledamot

Johannes Wahlman	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tarja Åkerblad.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Simonsson	Ordinarie Intern
Peter Carling	Revisorssuppleant

Valberedning

Inger Hedström	
Ylva Svesse	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 7	2019	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system.

Byggnadsår och ytor

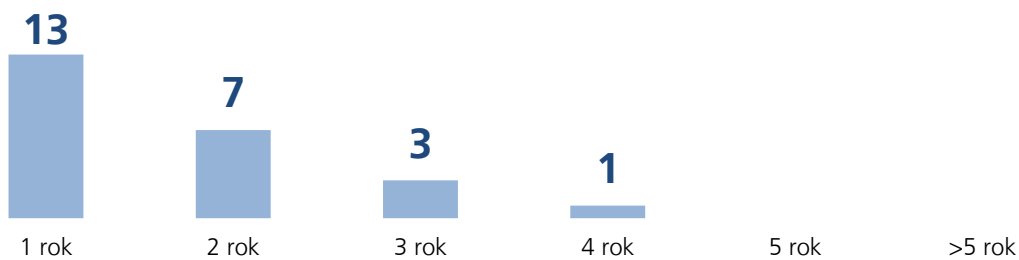
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 747 m², varav 1 323 m² utgör lägenhetsyta och 424 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler med bostadsrätt. 4 bostadsrätter är under byggnation och ännu inte uppdaterat i fastighetstaxeringen, yta 140 m².

Lägenhetsfördelning:



	Yta	Löptid
Verksamhet i lokalerna		
Garderobsförsäljning	424 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2020	Förstudie pågår angående utförande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Förvaltningsavtal

Leverantör

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi följer i stort den ekonomiska planen. Räntor och amorteringar följer planen och inga nya lån har tagits. Två hyresrätter ingår i föreningen, så kallade dolda tillgångar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2019

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	932 980
Medlemsinsatser	73 753 500
Ökning av långfristiga skulder	29 907 000
Ökning av kortfristiga skulder	228 128

104 821 608

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	387 837
Finansiella kostnader	298 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	93 384 350
Ökning av pågående om- och tillbyggnad	76 470
Ökning av kortfristiga fordringar	7 897

94 154 767

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

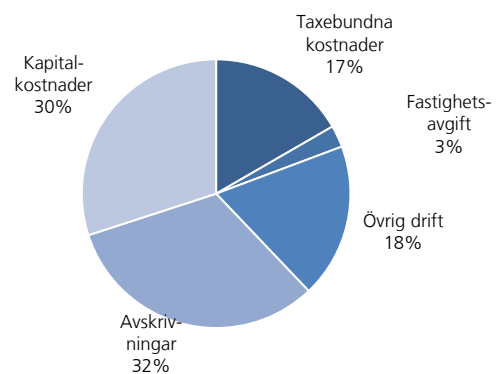
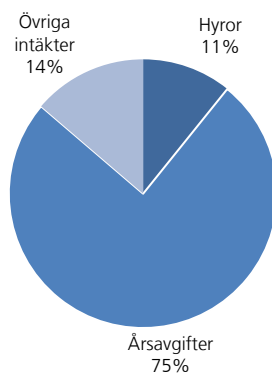
10 666 841

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

10 666 841

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ombildades den 9 maj 2019.

Utöver det som får betraktas som normalt underhållsarbete har vi investerat i en konsult från Auctoritas för att företräda föreningen i förhållande till vindsentreprenören. Allt i syfte för att säkra föreningens intresse på lång sikt avseende byggnadstekniska utföranden. Vi har även genomfört en stamspolning och filmning för att bedöma renoveringsbehov. Information om kommande stamrenovering sker i särskild ordning under 2020. Vi har tätat sprickor där fasad möter mark mot innergården och renoverat puts invändigt på nedre källarplan. Med hjälp av engagerade medlemmar med yrkeskunskap har vi kunnat hålla kostnaderna nere. Städdagen i november är ett fint exempel på engagemang då det var stor uppslutning och där en av medlemmarna bjöd på hembakat kaffebröd. Eftersom bostadsrättsföreningen bildades först i maj har styrelsens arbete främst bestått i att skapa ordning och struktur, bedöma vilka behov som är akuta, och vilka som är på mer längre sikt. Den ekonomiska planen som låg till grund till ombildningen visade på vissa mer akuta behov och andra mer långsiktiga, och vår bedömning hittills är att den ekonomiska planen håller relativt bra. Vi har gjort en mer detaljerad genomgång av fastigheten och kommer till kommande årsstämma att presentera underhållsplanen.

Energideklaration för fastigheten genomfördes i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Medlemslokaler: 2 st

Nyupplåtelse: 24

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen är ombildad den 9 maj 2019 och innan dess fanns inga medlemmar, därav 0 medlemmar vid årets början.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532
Hyror/m ² hyresrättsyta	197
Lån/m ² bostadsrättsyta	22 605
Elkostnad/m ² totalyta	9
Värmekostnad/m ² totalyta	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171
Soliditet (%)	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73
Nettoomsättning (tkr)	805

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 323 m² bostäder och 424 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	73 753 500	73 753 500
Fond för yttre underhåll	3 251 913	3 251 913
S:a bundet eget kapital	77 005 413	3 251 913
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 526 913	-4 526 913
Årets resultat	-73 306	-73 306
S:a ansamlad förlust	-4 600 219	-3 325 219
S:a eget kapital	72 405 194	-73 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 913
reservering till yttre fond enligt ekonomisk plan	-3 200 000
Reservering till inre fond enligt ekonomisk plan	-1 275 000
summa balanserat resultat	-4 600 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 600 219
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	Not 2	804 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 141
Summa rörelseintäkter		932 980
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	Not 4	-239 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 101
Personalkostnader	Not 6	-45 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 237
Summa rörelsekostnader		-708 073
RÖRELSERESULTAT		224 907
FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 217
Summa finansiella poster		-298 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 306
ÅRETS RESULTAT		-73 306

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	93 064 113
Pågående byggnation	Not 9	76 470
Summa materiella anläggningstillgångar		93 140 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 140 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	900 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 897
Summa kortfristiga fordringar		908 716
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		9 766 022
Summa kassa och bank		9 766 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 674 739
SUMMA TILLGÅNGAR		103 815 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		73 753 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 251 913
Summa bundet eget kapital		77 005 413
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-4 526 913
Årets resultat		-73 306
Summa fritt eget kapital		-4 600 219
SUMMA EGET KAPITAL		72 405 194
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 907 000
Summa långfristiga skulder		29 907 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder		47 083
Övriga skulder	Not 14	1 294 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	161 235
Summa kortfristiga skulder		1 503 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 815 322

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019
Stomme och grund	10-100 år
Stomkomplett. för.	5 år
Stomkomplett. medl.	100 år
Värmesystem	10 år
Hissar	5 år
Luftbehandlingssyst.	5 år
Stamledningar VA	1 år
Fasader/balkonger	10 år
Fönster/dörrar, port	5 år
Yttertak	1 år
Utemiljö allmänt	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019
Årsavgifter	572 091
Årsavgifter - lokaler	132 202
Hyror bostäder	83 594
Hyror parkering	16 965
Öresutjämning	-12
	804 839

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019
Övriga intäkter	128 141
	128 141

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019
	Fastighetskostnader	
	Fastighetskötsel beställning	1 848
	Gård	8 550
	Serviceavtal	2 960
	Förbrukningsmateriel	5 559
	Teleport/hissanläggning	2 235
	Fordon	326
		21 477
	Reparationer	
	Tvättstuga	4 457
	Lås	1 540
	Elinstallationer	3 231
		9 228
	Taxebundna kostnader	
	El	14 952
	Värme	111 727
	Vatten	30 519
	Sophämtning/renhållning	9 189
		166 387
	Övriga driftkostnader	
	Försäkring	15 795
		15 795
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 736
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	239 622

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019
	Kreditupplysning	900
	Inkassering avgift/hyra	425
	Styrelseomkostnader	639
	Förvaltningsarvode	90 493
	Förvaltningsarvodena övriga	3 738
	Administration	2 196
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710
		103 101

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019
	Anställda och personalkostnader	
	Föreningen har inte haft någon anställd.	
	Följande ersättningar har utgått	
	Styrelse och internrevisor	36 144
	Sociala kostnader	8 968
		45 112

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019
	Stomme och grund K3	117 096
	Yttertak K3	11 901
	Fasader/balkonger K3	29 156
	Fönster/dörrar och portar K3	20 826
	Stomkomplettering förening K3	26 657
	Stomkomplettering medlem K3	49 982
	Stamledningar VA K3	14 280
	Värmesystem K3	21 659
	Luftbehandlingssystem K3	5 831
	Hissar K3	9 520
	Utemiljö allmänt K3	13 328
		320 237
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
	Nyanskaffningar	93 384 350
	Utgående anskaffningsvärde	93 384 350
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-320 237
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 064 113
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 623 347
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde byggnad	15 913 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000
		51 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde	
	Bostäder och mark	50 600 000
	Lokaler	1 313 000
		51 913 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	76 470
		76 470
Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	900 819
		900 819

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	
	Försäkring	7 897	
		7 897	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	
	Vid årets början	0	
	Reservering enligt ekonomisk plan	3 200 000	
	Reservering enligt stadgar	51 913	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	
	Vid årets slut	3 251 913	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Räntesats	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31
	SEB	1,470 %	15 000 000
	SEB	1,490 %	7 500 000
	SEB	1,490 %	7 407 000
	Summa skulder till kreditinstitut		29 907 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0
			29 907 000
			Villkors- ändringsdag
			2021-05-28
			2021-05-28
			2021-05-28

Not 14	Övriga skulder	2019-12-31
	Inre fond	1 275 000
	Avräkning sociala avgifter	8 968
	Betald källskatt	10 842
		1 294 810

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31
	El	1 110
	Värme	27 969
	Vatten	7 874
	Sophämtning	2 377
	Ränta	9 809
	Avgifter och hyror	112 096
		161 235

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett par större fakturor som avser 2019 har betalats under 2020. Vindsentreprenörens planer för vindexploateringen är när denna årsberättelse skrivs inte klara. Bygglov är inlämnad. Information sker i särskild ordning. Tillika stamreningen som vi bedömer ska komma igång under 2020. Vi kommer under 2020 även investera bredband. Utredning/upphandling pågår för att få fram det bästa alternativet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Tomas Höglund
Ordförande

Tarja Åkerblad
Kassör

Björn Masuhr
Ledamot

Niklas Schöning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Anders Simonsson
Intern revisor