

Årsredovisning

2019

Brf Drottninggatan 1

Org nr 769604-7310

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-17.

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter. Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil och en för MC.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök	
10 st	3 rum och kök	
6 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	
2 st	6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lokaldelen utgörs av garage, för dessa beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en skadedjursförsäkring hos Anticimex samt en bostadsrättsförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasingränd.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-23 bestått av:

Ordinarie

Britt-Marie Lindberg	Ordförande
Lars-Inge Johansson	Kassör
Eva Aldenstedt	Sekreterare
Bengt Öberg	
Per-Ove Pettersson	

Suppleanter	Per-Åke Samuelsson
	Alexander Fall

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Ronny Rikardsson	t o m 2019-11-11
Suppleant	Rigmor Johansson	

Valberedning

Unn Forsberg
Monica Karlsson

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln samt trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

För fastigheten finns en 25 årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning utfördes 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 62 685 kronor bl a avseende reparation av tvättmaskin, reparation belysning i trapphus samt fogning av stengolv i entrén.
Av den totala summan för de löpande reparationerna utgör 26 661 kr gemensamma kostnader som fördelats lika mellan bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 1-3.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 152 442 kronor avseende invändig målning av garage samt stenläggning.
Kostnaden av målningen av det gemensamma garaget har i efterhand fakturerats Brf Drottninggatan 2 och 3, till en summa av totalt 74 166 kronor.

Kostnaden för planerat underhåll 2019 föreslås till sin helhet att ianspråktagas från den yttre reparationsfonden.

Föreningen har under räkenskapsåret låtit upprätta en energideklaration för fastigheten.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har även beviljat en andrahandsupplåtelse under året.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 38 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2016-01-01, därefter har månadsavgiften varit oförändrad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 448	1 567	1 567
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	-17	221	-104
Soliditet (%)	75,3	75,0	74,9	74,6
Kassalikviditet (%)	562,3	449,3	438,0	343,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	146	146	146	146
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	-98	0	0	802
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 031	984	838	692
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	494	494	494	494
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 991	4 039	4 076	4 128

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850		984 481	286 481	-16 706
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			146 000	-146 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-98 717	98 717	
Balanseras i ny räkning				-16 706	16 706
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-8 500
Belopp vid årets utgång	35 054 850		1 031 764	222 492	-8 500

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	222 492
årets förlust	-8 500
	213 992
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	146 000
i anspråktagande av yttre reparationsfond	-152 442
i ny räkning överföres	220 434
	213 992

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 567 440	1 447 620
Övriga rörelseintäkter		91 443	83 436
Summa rörelseintäkter		1 658 883	1 531 056
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-953 574	-857 643
Övriga externa kostnader	5	-120 910	-97 173
Personalkostnader	6	-64 261	-59 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-376 621
Summa rörelsekostnader		-1 515 366	-1 390 967
Rörelseresultat		143 517	140 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 547	7 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 564	-164 659
Summa finansiella poster		-152 017	-156 795
Resultat efter finansiella poster		-8 500	-16 706
Resultat före skatt		-8 500	-16 706
Årets resultat		-8 500	-16 706

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 838 721	46 215 342
Summa materiella anläggningstillgångar		45 838 721	46 215 342
Summa anläggningstillgångar		45 838 721	46 215 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		31 716	37 067
Övriga fordringar	8	663 648	501 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 132	58 130
Summa kortfristiga fordringar		741 496	596 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 635 662	1 630 115
Summa kassa och bank		1 635 662	1 630 115
Summa omsättningstillgångar		2 377 158	2 227 027
SUMMA TILLGÅNGAR		48 215 879	48 442 369

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		1 031 764	984 481
Summa bundet eget kapital		36 086 614	36 039 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		222 492	286 481
Årets resultat		-8 500	-16 706
Summa fritt eget kapital		213 992	269 775
Summa eget kapital		36 300 606	36 309 106
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 480 150	11 623 900
Övriga skulder		12 350	13 650
Summa långfristiga skulder		11 492 500	11 637 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	140 000	135 000
Leverantörsskulder		59 128	113 072
Skatteskulder		0	7 781
Övriga skulder	12	11 979	11 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	211 666	228 493
Summa kortfristiga skulder		422 773	495 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 215 879	48 442 369

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	132 900	132 900
Årsavgifter bostäder	1 437 840	1 437 840
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-119 820
Hysesbortfall	-3 300	-3 300
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	81 401	64 880
Övriga ersättningar och intäkter	360	806
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	9 682	17 752
Öresutjämning	0	-2
	1 658 883	1 531 056

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	62 685	134 551
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	152 442	98 717
	215 127	233 268

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	83 115	70 908
Obligatorisk ventilationskontroll	2 769	36 250
Besiktning / Serviceavtal	40 813	12 412
Energideklarationer	7 350	0
Yttre skötsel / Snöröjning	9 981	0
Fastighetsel	57 129	48 884
Uppvärmning	250 619	267 704
Vatten	107 393	4 689
Sophämtning	28 446	31 982
Fastighetsförsäkring	32 203	36 146
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	6 669
Kabel-TV / Internet	70 115	56 319
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 513	52 413
	738 446	624 376

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	27 188	29 860
Revisionsarvode	2 500	5 000
Förvaltningsarvode	55 340	54 066
Övriga externa tjänster/kostnader	8 061	1 780
Övriga förbrukningsinventarier/material	26 640	5 942
Kreditupplysning	1 181	525
	120 910	97 173

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	42 600	32 000
Mötesarvoden	14 400	18 600
Sociala avgifter	7 261	8 930
	64 261	59 530

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	42 000 000	42 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 800 000	49 800 000
Ingående avskrivningar	-3 584 658	-3 208 037
Årets avskrivningar	-376 621	-376 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 961 279	-3 584 658
Utgående redovisat värde	45 838 721	46 215 342
Taxeringsvärden byggnader	39 858 000	32 364 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	14 200 000
	64 858 000	46 564 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	3 042	11
Skattefordringar	3 693	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	656 913	501 704
	663 648	501 715

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 132	58 130
	46 132	58 130

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,2	2020-11-11	5 261 250	5 306 250
Nordea	1,25	2023-03-15	3 523 750	3 557 500
Nordea	1,7	2022-08-17	2 835 150	2 895 150
			11 620 150	11 758 900

Kortfristig del av långfristig skuld -140 000 -150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 920 150 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 950 000	14 950 000
	14 950 000	14 950 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	9 060	7 620
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 919	3 747
	11 979	11 367

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

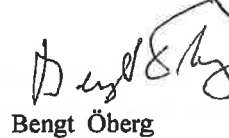
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 283	25 237
Förskottsbetalda hyror och avgifter	128 597	127 595
Upplupna vatten avgifter	4 754	4 814
Upplupna uppvärmningskostnader	32 180	35 265
Upplupna elavgifter	6 597	5 483
Upplupna renhållningsavgifter	9 210	15 912
Upplupna reparationer och underhåll	10 943	14 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 102	0
	211 666	228 493

Linköping 2020


Britt-Marie Lindberg


Lars-Inge Johansson


Eva Aldenstedt


Bengt Öberg


Per-Ove Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Rigmor Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Drottninggatan I:s räkenskaper för tiden 1 januari – 31 december 2019, får härmed avlämna följande revisionsberättelse:

Jag har granskat styrelsens protokoll, räkenskaper och årsredovisning med bokslut som lämnar upplysning om den ekonomiska verksamheten.

Under min revision har inte framkommit anledning till anmärkning av revisionshandlingar, bokföring, inventering av tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer den framlagda balans- och resultaträkningen per den 31 december 2019 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Linköping 2020-02-15


Rigmor Johansson
Revisor