



Årsredovisning 2019

Brf Fjärdholmen 1

Org. 769630-0719

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Vårholmsbackarna 50-90, 127 44 Skärholmen

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Fjärdholmen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2016-02-16.

Föreningens fastighet består av fem fler-bostadshus på adress Vårholmsbackarna 50-90, Skärholmen. **Fastigheten** byggdes 1970 och har värdeår 1970.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 379 800 kr per år och avtalet sträcker sig fram till 2026-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 179 kvm, varav 8 752 kvm utgör lägenhetsyta och 427 kvm lokalyta. I föreningen finns 69 parkeringsplatser och 31 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

19 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 78 upplåtna med bostadsrätt och 38 med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos TryggHansa. Det ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Underhållsplan ska upprättas av föreningen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ändrings-och tillägsarbeten	2016
Markarbeten	2016
Besiktning och kontroll	2016
Övrigt	2016
OVK	2017
Rensning ventilationskanaler	2017
Byte till LED-lampor ute	2017
Byte av armaturer	2019
Avgasare till undercentral	2019

Förvaltningsavtal avseende fastighetskötsel har föreningen tecknat med Jonssons Fastighetsjour. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-10-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-15. Föreningen har sitt säte i Skärholmen.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 116 st. Antalet medlemmar som tillkommit är 15. Antalet medlemmar som utträtt är 13. Antalet medlemmar vid årets slut är 118. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Två upplåtelser har skett under året.

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, 2019-04-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Andersson	ledamot/ordf.
Rovan Luca	ledamot
Rang Hikmat	ledamot
Pär Nordenhjälms Linde	ledamot
Torgny Fernander	ledamot
Negat Abdulwasie	suppleant
Inga-Stina Nilsson	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisorer, valts.

Valberedningen består av, Eva Udo, Ramona Sylvan och Inger Mellén varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Året har präglats av ordförandebyten. Vid stämman den 7 april avgick Lennart Allberg som varit ordförande sen föreningen bildades. Vid konstitueringsmötet den 14 april valde styrelsen sen Rang Hikmat till ny ordförande. Rang blev tyvärr inte långvarig på posten då han i juni flyttade och avgick. Ny ordförande blev då Leif Andersson. Han likt Rang hade varit med sen den första valda styrelsen. Lennart Allberg har efter att han slutat som ordförande nu tagit på sig rollen som områdesansvarig. Som konsult ansvarar Lennart tillsammans med Riksbyggen för bland annat felanmälan och problemhantering från boende och för tillsyn av föreningens infrastruktur.

Föreningen har under året haft en stor vattenläcka (värmen) i en lägenhet. Familjen som bor i lägenheten har nu evakuerats och lägenheten håller på att repareras.

Under året så genomförde styrelsen en del aktiviteter bland annat så har all belysning i

gemensamma utrymmen bytts ut till rörelsestyrda LED lampor. Även två-årsbesiktningen av de genomförda renoiveringarna har genomförts. Vi har även fått en ny flaggstång som även fungerar som en vacker julgran.

Under året höjdes avgifterna med 2 procent. Hyrorna höjdes med 2,35 procent. Vi kommer troligen att behöva höja avgifterna/hyrorna med mera för att täcka kostnaderna för det underhåll som måste göras.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust liksom för 2018. Skillnaden mot 2018 är något högre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 1,05 mkr. Föreningen har också upplåtit två lägenheter för 4 mkr.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 200 kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostn/Kkr
Underhåll av bostäder	2020	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 020 000	4 973 865	-	- 495 605	- 216 608	105 281 652
Resultatdisp enl stämman:			350 080	- 350 080		
Avsättning till yttre fond						
Balanseras i ny räkning				- 216 608	216 608	
Insatser	2 808 000					2 808 000
Upplåtelser		1 192 000				1 192 000
Årets resultat					- 348 006	- 348 006
Belopp vid årets utgång	103 828 000	6 165 865	350 080	- 1 062 293	- 348 006	108 933 646

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 745 930	7 676 249	7 455 765	6 191 886
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-348 006	-216 608	400 713	-896 318
Soliditet, %	52,4%	51,4%	54,6%	56,6%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	729	733	703	550
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 188	16 821	14 779	13 484
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 259	17 262	17 262	17 134
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,11	2,20	2,27	4,15
Fastighetens belåningsgrad, % **	49	49	45,7	45,6

* 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	- 1 062 293
Årets resultat	- 348 006
	- 1 410 299
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	350 080
I ny räkning överföres	- 1 760 379
	- 1 410 299

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.			
Nettoomsättning	2	<u>7 745 930</u>	<u>7 676 249</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 745 930	7 676 249
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 275 507	-3 924 461
Övriga externa kostnader	4	-522 417	-722 538
Personalkostnader	5	-213 290	-214 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 014 071</u>	<u>-998 948</u>
Summa rörelsens kostnader		-6 025 285	-5 860 856
Rörelseresultat		1 720 645	1 815 393
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-2 068 651</u>	<u>-2 032 001</u>
Summa finansiella poster		-2 068 651	-2 032 001
Resultat efter finansiella poster		-348 006	-216 608
Årets resultat		-348 006	-216 608

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>199 147 224</u>	<u>200 161 295</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		199 147 224	200 161 295
Summa anläggningstillgångar		199 147 224	200 161 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-2 310	12 753
Övriga fordringar		620	193 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>454 312</u>	<u>143 878</u>
Summa kortfristiga fordringar		452 622	349 730
Kassa och bank		8 118 181	4 250 350
Summa omsättningstillgångar		8 570 803	4 600 080
SUMMA TILLGÅNGAR		207 718 027	204 761 375

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	109 993 865	105 993 865
Yttre fond	350 080	0
Summa bundet eget kapital	110 343 945	105 993 865
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 062 293	-495 605
Årets resultat	-348 006	-216 608
Summa fritt eget kapital	-1 410 299	-712 213
Summa eget kapital	108 933 646	105 281 652
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	96 337 500	97 887 500
Summa långfristiga skulder	96 337 500	97 887 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 050 000	550 000
Leverantörsskulder	588 786	214 346
Aktuell skatteskuld	1 118	1 182
Övriga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 806 977	826 695
Summa kortfristiga skulder	2 446 881	1 592 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	207 718 027	204 761 375

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 720 645	1 815 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 014 071	998 948
Erlagd ränta	-2 068 651	-2 032 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	666 065	782 340
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	15 063	264 465
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-117 955	-193 738
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	374 440	-99 118
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-19 782	-146 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	917 831	607 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-12 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-12 000 000
Finansieringsverksamheten		
Erhållna insatser och upplåtelseavgifter	4 000 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	11 950 000
Amortering långfristiga lån	-1 050 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 950 000	11 950 000
Förändring av likvida medel	3 867 831	557 116
Likvida medel vid årets början	4 250 350	3 693 233
Likvida medel vid årets slut	8 118 181	4 250 350

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer 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 0,5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	2 913 225	2 977 499
	Årsavgifter	4 384 891	4 290 676
	Hysesintäkter lokal	26 100	19 880
	P-platser	280 349	229 375
	Garage	112 020	111 330
	Övrigt	29 345	47 489
	Summa nettoomsättning	7 745 930	7 676 249
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	570 625	17 500
	Städ	4 688	186 445
	Snöröjning	117 853	85 512
	Yttre skötsel	20 084	241 587
	Reparationer och underhåll	528 697	349 722
	El	261 076	237 791
	Fjärrvärme	1 310 387	1 324 314
	Vatten	208 406	152 493
	Sophämtning	187 057	284 302
	Bevakning och jour	14 033	38 395
	Försäkring	145 475	138 551
	Övrigt	110 446	137 308
	Fastighetsskatt	191 634	185 852
	Bredband/kabelTV	88 368	87 490
	Tomträttsavgäld	379 800	379 800
	Förbrukningsmaterial	136 878	77 399
	Summa driftkostnader	4 275 507	3 924 461
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning	148 304	151 687
	Medlems- och styrelsekostnader	15 895	7 651
	Konsultkostnader	104 833	12 060
	Advokatkostnader	9 725	0
	Inkasso	12 910	3 438
	Övrigt	230 750	547 702
	Summa övriga externa kostnader	522 417	722 538
Not 5	Personal	2019	2018
	Löner och ersättningar	174 000	179 417
	Lön	678	0
	Sociala kostnader	38 612	35 492
	Summa personalkostnader	213 290	214 909

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	202 814 200	190 814 200
	Inköp	0	12 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 814 200	202 814 200
	Ingående avskrivningar	-2 652 905	-1 653 957
	Årets avskrivningar	-1 014 071	-998 948
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 666 976	-2 652 905
	Utgående redovisat värde	199 147 224	200 161 295
	Redovisat värde byggnader	199 147 224	200 161 295
	Summa redovisat värde	199 147 224	200 161 295

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	110 395 000	82 276 000
varav byggnader:	74 472 000	56 524 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	178 554	12 164
	Tomträttsavgäld	94 950	94 950
	Övrigt	180 808	36 764
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 312	143 878

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	1 050 000	550 000
	Amortering inom 2 till 5 år	4 200 000	2 200 000
	Amortering efter 5 år	91 087 500	95 137 500
	Summa långfristiga skulder	96 337 500	97 887 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-10-15	1,05	50 000	1 887 500
SBAB	2021-02-19	1,86		26 000 000
SBAB	2023-02-20	2,40		26 000 000
SBAB	2026-02-19	3,00	500 000	24 000 000
SBAB	2020-12-09	1,05	187 500	7 312 500
SBAB	rör	1,08	312 500	12 187 500
Summa			1 050 000	97 387 500
Avgår kortfristig del				1 050 000
Summa långfristiga skulder				96 337 500

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet årsavgifter	549 829	543 090
	Värme	158 747	179 976
	Övrigt	98 401	103 629
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	806 977	826 695

NOTER

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	99 125 000	99 125 000
	Summa ställda säkerheter	99 125 000	99 125 000

Östersund 2020- 05-18


Leif Andersson

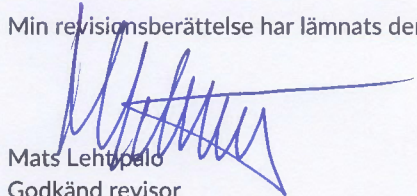

Rang Hikmat

Pär Nordenhjälms Linde

Torgny Fernander


Rován Luca

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{20/5} 2020.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

* Rang Hikmat avgick den 4 jun 2019 pga avflyttning