

Signera årsredovisning - Botema

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 130-2020052259530026-annualreport.pdf

Storlek: 255166 byte

Hashvärde SHA256:

f2ff37c504aa40bfc4b409e705af56fc78fdbe16e2f7bd85582d6d38e15484c3

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 4:

LINDA NILSSON

Signed with BankID 2020-05-24 19:11 BankID Ref: bda95449-a68e-4d88-9118-97799ec78757

Lars Olof Thomas Lyberg 19771021-0217

Signed with BankID 2020-05-24 23:29 BankID Ref: 80bab51d-1d8b-4d2a-b41f-403c21f1630a

Mathias Westman

Signed with BankID 2020-05-26 09:39 BankID Ref: 4ff5cabb-b4cc-4cd7-a568-8c2c9b3cf30c

Tobias Benne

Signed with BankID 2020-05-26 20:52 BankID Ref: 846d8a50-a56c-4e59-afa0-8319ad84c225

Årsredovisning

för

BRF Petrejus

769620-0935

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Petrejus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättföreningen Petrejus är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättföreningens tomträtt samt byggnad. Som ägare till din bostadsrätt så äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du bostadsrättföreningen du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen dels av de boende tillsammans.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades 2009-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Upptäcktsresanden 11	2009-10-01	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2009-10-01. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2019-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Upptäcktsresanden 11 bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadens totala bostadsyta är på 624 kvadratmeter, 12 stycken lägenheter och cirka 40 kvadratmeter utgör garageyta. Härutöver tillkommer en lokal på 24 kvadratmeter som är upplåten som förråd med hyresavtal.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt med lägenhetsfördelning 2 rum och kök,

En lokal med hyresrätt. Föreningen äger även ett garageutrymme som i skrivandets sund håller på att omvandlas till en bostad.

Byggnadens tekniska status

En teknisk besiktning gjordes vid förvärvet 2009. Många förbättringsarbeten har klarats av efter förvärvet.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

Nya säkerhetsdörrar	2010
Stambyte av vatten- och avloppsstammar	2011
El-stambyte	2011
Fiberoptik	2012
Bredband Stockholm stadsnät	2014
Isolering av vind	2014
Besiktning och målning av tak	2015
Fönsterbyte samtliga lägenheter och trapphus samt renovering av källarfönster	2015
Blästring samt ommålning av 8 stycken franska balkonger	2015
Installation av ventiler i samtliga lägenheter för förbättrad inomhusluft, och radonkontroll är genomförd med godkända värden.	2016
Byte av samtliga balkonger	2016
Byte från Fjärrvärme till Bergvärme	2019

Förvaltning

Botema Fastighets AB utför ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.
Teknisk förvaltning utförs av föreningen.

Övriga avtal

Jourservice på hela fastigheten: Dygnet Jour Service
Trappstädning : Holperen Städservice
Vatten: Stockholm vatten
Sophämtning: Sita
Fjärrvärme: Fortum
Bredband: Stockholms Stadsnät
Föreningen har bredbandsuppkoppling via Stokab som har installerat fiberoptik i huset.

Större händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedstående åtgärder är genomförda under året

Föreningen bytte från fjärrvärme till bergvärme
Byggnationerna för att omvandla garaget till en bostad startade under året.
Föreningen höll i två trivseldagar/städdagar, en på våren och en på hösten.
Bättringsmålning av taket genomfördes i september.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st.
Ingen planerad förändring av medlemsavgiften.

Andrahandsuthyrningar som löper ut

Inga.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende på annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och är begränsad i tiden.

Styrelsen

Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Kostnadseffektivitet är i ständig fokus. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Styrelsen har följande sammansättning:

Linda Nilsson	Ledamot	Ordförande	tom 2020-06-04
Thomas Lyberg	Ledamot	Kassör	tom 2020-06-04
Mathias Westman	Ledamot	Sekreterare	tom 2020-06-04
Ana Reche	Suppleant		tom 2020-06-04

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen.

Styrelsen har under året genomfört 8 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Benne, Moretime MT Revision AB

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	600	591	625	627	622
Resultat efter finansiella poster	-1 329	-323	-183	-1 087	-1 311
Soliditet (%)	48,0	55,0	56,0	55,0	60,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	913	913	908	913	913
Lån per kvm bostadsrättsyta	13 248	11 806	11 806	12 046	11 084

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	11 855 996	0	0	11 855 996
Upplåtelseavgift	1 245 975			1 245 975
Fond för yttre underhåll	256 214		32 388	288 602
Ansamlad förlust	-3 883 937	-323 334	-32 388	-4 239 659
Årets resultat	-323 334	323 334	-1 328 972	-1 328 972
Totalt	9 150 914	0	-1 328 972	7 821 942

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 239 659
årets förlust	-1 328 972
	-5 568 631
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	43 509
i ny räkning överföres	-5 612 140
	-5 568 631

Företagets 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			
Nettoomsättning	1	599 703	591 143
Övriga rörelseintäkter	2	1 943	0
Summa rörelseintäkter		601 646	591 143
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 283 205	-234 680
Driftskostnader	4	-159 961	-193 721
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-55 471	-95 364
Personalkostnader	6	-30 550	-22 750
Avskrivningar	7	-319 819	-319 819
Summa rörelsekostnader		-1 849 006	-866 334
Rörelseresultat		-1 247 360	-275 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-134	-156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 478	-47 987
Summa finansiella poster		-81 612	-48 143
Resultat efter finansiella poster		-1 328 972	-323 334
Årets resultat		-1 328 972	-323 334

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 994 591	16 314 410
Summa materiella anläggningstillgångar		15 994 591	16 314 410
Summa anläggningstillgångar		15 994 591	16 314 410
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 753	3 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 711	0
Summa kortfristiga fordringar		61 464	3 680
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		235 643	409 204
Summa kassa och bank		235 643	409 204
Summa omsättningstillgångar		297 107	412 884
SUMMA TILLGÅNGAR		16 291 697	16 727 293

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 101 971

13 101 971

Fond för yttre underhåll

288 602

256 214

Summa bundet eget kapital

13 390 573

13 358 185

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 239 659

-3 883 937

Årets resultat

-1 328 972

-323 334

Summa ansamlad förlust

-5 568 631

-4 207 271

Summa eget kapital

7 821 942

9 150 914

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

8 266 666

7 366 666

Summa långfristiga skulder

8 266 666

7 366 666

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

33 142

64 221

Skatteskulder

37 558

35 744

Övriga skulder

10 504

11 353

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 885

98 395

Summa kortfristiga skulder

203 089

209 713

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 291 697

16 727 293

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Säkerhetsdörrar	10 år
Stambyte	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	570 003	570 003
Hyror lokaler	29 700	13 140
Hyror garage	0	8 000
	599 703	591 143

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-1 005 385	-20 913
Markytor, trädgård	-21 446	-25 147
El	-24 641	-13 672
Värme	-201 541	-147 567
Vatten och avlopp	-26 016	-19 769
Sophämtning/renhållning	-4 176	-5 111
Källsortering	0	-2 500
	-1 283 205	-234 679

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-33 755	-23 903
Övriga fastighetskostnader	-4 693	-9 841
Fastighetsförsäkring	-15 297	-26 545
Kabel-tv	-2 535	-4 188
Bredband	-21 224	-35 815
F-skötsel	-8 460	-5 205
Fastighetsskatt	-19 554	-18 004
Tomträttsavgäld	-54 442	-59 519
Ersättning till hyresgäster	0	-10 700
	-159 960	-193 720

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-5 515	0
Fastighetsförvaltning	-36 039	-34 965
Konsultarvoden	-1 219	-51 157
Möteskostnader	-747	-954
Bankkostnader	-11 951	-2 000
Föreningsavg, avdragsgilla	0	-3 850
Advokat-/rättegångskostnader	0	-2 438
	-55 471	-95 364

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-23 250	-22 750
Lagstadgade sociala avgifter	-7 300	0
	-30 550	-22 750

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-154 174	-154 174
Ombyggnad	-165 645	-165 645
	-319 819	-319 819

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	15 417 440	15 417 440
Utgående anskaffningsvärde	15 417 440	15 417 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 098 492	-944 318
Årets avskrivningar enligt plan	-154 174	-154 174
Utgående avskrivning enligt plan	-1 252 666	-1 098 492
Planenligt restvärde vid årets slut	14 164 774	14 318 948
Taxeringsvärde		
Byggnad	6 703 000	5 796 000
Mark	7 800 000	5 000 000
	14 503 000	10 796 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	14 200 000	10 600 000
Lokaler	303 000	196 000
	14 503 000	10 796 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 300	3 181 300
Utgående anskaffningsvärde	3 181 300	3 181 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 185 838	-1 020 193
Årets avskrivningar enligt plan	-165 645	-165 645
Utgående avskrivning enligt plan	-1 351 483	-1 185 838
Planenligt restvärde vid årets slut	1 829 817	1 995 462
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	14 164 774	14 318 948
Ombyggnad	1 829 817	1 995 462
	15 994 591	16 314 410

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,065	3 mån	1 333 333	1 333 333
Swedbank	1,065	3 mån	2 333 333	2 333 333
Swedbank	0,955	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,098	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,098	3 mån	1 250 000	1 250 000
Swedbank	1,214	3 mån	450 000	450 000
Swedbank	0,948	3 mån	900 000	0
			8 266 666	7 366 666

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	8 267 000	7 917 000
	8 267 000	7 917 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Södra bygg betalade under januari 1,3 miljoner för föreningens garage.
- Styrelsen har meddelat Swedbank att vi önskar lösa det lån om 900 000 kr som togs upp för att finansiera bergvärmeinstallationen. Swedbank kommer lösa lånet vid nästa omsättningsdag som är 28 mars.
- Styrelsen ser nu över vilka renoverings- och förbättringsåtgärder som ska utföras under 2020. Kapital som inte behövs under 2020 kommer användas till amorteringar.
- Styrelsen har tagit in offerter på stamspolning och rensning av dräneringsbrunnen vid port 51. Vi avser genomföra detta snarast möjligt.

Underskrifter

Stockholm

Linda Nilsson
Ordförande

Thomas Lyberg

Mathias Westman

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Benne
Godkänd revisor