

Årsredovisning 2019

BRF IDUN STOCKHOLM
702000-9770

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

TO MG
AS H le

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades ursprungligen som BF Idun UPA 1919-03-08 men ombildades till bostadsrättsförening 1996-10-03.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader inom fastigheten Odin 24 på adressen Idungatan 10 och 10 A i Stockholm sedan 1919-03-28. Fastigheten som är på 1030 m² är bebyggd med gat- och gårdshus uppförda 1903. I fastighetstaxeringen är total bostadsarea 1857 m² och total lokalarea 118 m². Föreningen har 35 bostadsrätter, varav vissa är sammanslagna till större lägenheter och 2 är bostadsrättslokaler. Föreningen har även en 1 hyreslokal om c:a 70 m². Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning sedan föregående årsstämma

David Björkdahl	Ordförande
Marcus Granström	Vice ordförande
Tommy Olsson	Ekonomiansvarig
Rickard La Fleur	Sekreterare
Kajsa Holm (f.d. Bergvall)	Ledamot
Ann-Charlotte Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under 2019 haft 10 protokollförda styrelsemöten samt ett antal informella arbetsmöten.

Valberedning

Johanna Koszela Leander och Viktor Weinberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Taina Lavikainen	Revisor	Lekmannarevisor
Alexander Julner	Revisorssuppleant	Lekmannarevisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Utförda historiska underhåll

1949	Byte till inåtgående fönster i lägenheterna
1951-1952	Installation av centralvärme, varmvatten och gasledningsnät
1979	Nytt tak på gathus
1981	Ny badrumsstam i gårdshusets östra del
1984	Renovering av gårdsfasader
1989	Byte av elstigare och elcentral
1989	Byte av köksstammar
1989-2006	Byte av WC-stammar
2007	Renovering av gathusets fasad mot gatan
2007-2008	Trapphusrenovering
2011	Nya planteringar och konstgräs på innergården
2013	Byte och relining av horisontella avloppsstammar i källaren
2013	Renovering av bastu och relaxavdelning
2013	OVK
2014	Energideklaration
2014	Byte av undercentral
2014, 2016	Takmålning på gårds- och gathus. Installation av värmekabel och takrasskydd mot gatan
2015	Byte av radiatorventiler
2015	Byte av torktumlare
2017	Byte av tvättmaskin
2017-2018	Renovering av samtliga fönster. Rötskadelagningar, målning och tätning. Renovering av ytterdörrar
2018	Målning av balkongräcken på gårdshuset.
2018	Byte av KV-rör samt ventiler på KV, VV, VVC och värmerör i källaren
2018	Installation av avgasare och magnetfilter i undercentralen
2018	Nytt torkskåp i tvättstugan
2019	Stamspolning

Planerade underhåll

2020	Fasadrenovering gathusets gårdssida
2020	Balkongförbättringar
inom 5 år	Gårdstäckskikt och gårdsbjälklag. Ny rördragning i kulvert.
inom 5 år	Slipning golv i trapphus
inom 10 år	ev takbyte
c:a 10 år	Byte av rör för VV och VVC i källaren
c:a 10 år	Fasadrenovering gårdshuset

Under 2017 gick hela fastigheten igenom av en teknisk förvaltare från Hem och Fastighet och en underhållsplan som löper på 50 år togs fram. Denna följer nu föreningen. Underhållsplanen är ett levande dokument och uppdateras efter utlåtanden från sakkunniga.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöskottningsavtal tak	Dimson
Bredband och TV	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Städ	Chris städfirma
Försäkringar	Försäkringskompaniet
Rådgivning	Bostadsrätterna
Miljöavfall	Suez
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen Lindgren

Övrig verksamhetsinformation

I augusti anordnades en gårdsfest för att fira att vår förening fyllde 100 år.

Under året har en lägenhet hyrts ut i andra hand.

Under året har två gemensamma städdagar anordnats.

I samband med godkännande av medlemskap har styrelsen har träffat alla nya medlemmar och hälsat dem välkomna och informerat om föreningen.

DB TO MG
KH CD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen strävar efter att hålla nere kostnaderna. Föreningens intäkter kommer huvudsakligen från medlemmarnas avgifter. Inget arvode har betalats ut till förtroendevalda och föreningen har ingen anställd. Teknisk förvaltning och enklare fastighetsskötsel ombesörjs av styrelsen och medlemmarna själva.

Avgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2019. Avgifterna är lagda på en nivå som ska kunna täcka de långsiktiga underhållskostnaderna som framgår av underhållsplanen.

Resultatet för 2019 visar en stor vinst tack vare att inga kostnadskrävande renoveringar gjordes under året.

Under året har föreningens lån amorterats med 616.680 kr.

Fastigheten

Under året har alla avloppsstammar spolats. I samband med spolningen filmades alla köksstammar samt vissa avloppsrör i källarplan.

Till halvårsskiftet sades föreningens hyreslokal upp. Styrelsen har under hösten förberett renoveringar och ny uthyrning av lokalen.

Förberedelser inför renoveringen av gathusets gårdsfasad pågick under året. Upphandling ägde rum och avtal tecknades med en entreprenör som skulle utföra arbetena under hösten. Entreprenören fick inte de tillstånd som behövdes för att göra en etablering på Idungatan pga andra etableringar på gatan. Därför fick arbetena skjutas fram till 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 441 213	1 398 814	1 188 969	1 153 657
Resultat efter fin. poster	462 145	-485 079	-849 355	192 681
Soliditet, %	-355	-360	-194	-
Yttre fond	851 788	500 418	342 630	342 630
Taxeringsvärde	73 991 000	52 596 000	52 596 000	52 596 000
Bostadsyta, kvm	1 857	1 857	1 857	1 857
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	678	591	586
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 268	4 601	4 967	4 163
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	1,37	1,20	-
Belåningsgrad, %	702,42	724,48	745,47	556,56

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	135 000	-	-	135 000
Upplåtelseavgifter	119 500	-	-	119 500
Fond, yttre underhåll	500 418	-	351 370	851 788
Balanserat resultat	-7 291 769	-485 079	-276 370	-8 053 218
Årets resultat	-485 079	485 079	462 145	462 145
Eget kapital	-7 021 930	0	537 145	-6 484 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 053 218
Årets resultat	462 145
Totalt	-7 591 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	221 973
Att från yttre fond i anspråk ta	-94 789
Balanseras i ny räkning	<u>-7 718 257</u>
	-7 591 073

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

TO MG
KH

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 441 213	1 398 814
Rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		1 441 214	1 398 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-749 642	-1 621 762
Övriga externa kostnader	8	-66 023	-80 591
Personalkostnader	9	-1 875	-1 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 128	-58 301
Summa rörelsekostnader		-871 668	-1 762 528
Rörelseresultat		569 546	-363 713
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-107 401	-121 366
Summa finansiella poster		-107 401	-121 366
Resultat efter finansiella poster		462 145	-485 079
Årets resultat		462 145	-485 079

PRG TO MG
KH

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 128 466	1 179 222
Maskiner och inventarier	12	30 122	33 494
Summa materiella anläggningstillgångar		1 158 588	1 212 716
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 100	2 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 100	2 100
Summa anläggningstillgångar		1 160 688	1 214 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 079	26 216
Övriga fordringar	14	2 896	426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117 921	115 213
Summa kortfristiga fordringar		121 896	141 855
Kassa och bank			
Kassa och bank		542 748	591 771
Summa kassa och bank		542 748	591 771
Summa omsättningstillgångar		664 644	733 626
Summa tillgångar		1 825 332	1 948 442
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		135 000	135 000
Fond för yttre underhåll		880 738	596 808
Summa bundet eget kapital		1 015 738	731 808

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 933 718	-7 172 269
Årets resultat		462 145	-485 079
Summa fritt eget kapital		-7 471 573	-7 657 348
Summa eget kapital		-6 455 835	-6 925 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 926 570	8 543 250
Summa långfristiga skulder		7 926 570	8 543 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 636	201 038
Skatteskulder		14 514	-25 521
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	160 447	156 868
Summa kortfristiga skulder		354 597	330 732
Summa eget kapital och skulder		1 825 332	1 948 442

AB to MG
KH

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	591 771	1 998 337
Resultat efter finansiella poster	462 145	-485 079
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	54 128	58 301
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	516 273	-426 778
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 959	-18 039
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 865	-255 534
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	560 097	-700 351
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-33 775
Kassaflöde från investeringar	0	-33 775
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 560	7 560
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-616 680	-680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-609 120	-672 440
Årets kassaflöde	-49 023	-1 406 566
Likvida medel vid årets slut	542 748	591 771



 TO MG

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Idun Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	4 951	4 549
Fakturerade kostnader	0	150
Hysesintäkt kabel-tv	63 000	63 000
Hysesintäkter, lokaler	34 998	72 024
Årsavgifter, bostäder	1 338 264	1 259 091
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	1 441 214	1 398 815

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	0	6 780
Fastskötsel/teknisk förv arvode	4 125	3 000
Fastskötsel/teknisk förv extra	8 481	6 696
Snöskottning och sandupptagning	12 468	7 292
Städning	32 472	31 848
Städning beställning	0	987
Trädgård och blommor	-570	1 720
Övriga köpta tjänster	2 972	0
Summa	59 948	58 323

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	14 994	28 656
Summa	14 994	28 656

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadrenovering	43 001	0
Stamspolning och undersökning	51 788	0
Fönsterrenovering	0	265 670
Rörbyte källaren	0	704 146
installation av torkskåp	0	4 810
Summa	94 789	974 626

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	27 652	22 457
Grovsopor, tidningar	2 384	5 394
Sophämtning	24 518	23 553
Uppvärmning	239 709	240 219
Vatten	40 271	48 045
Summa	334 534	339 668

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MG" and "KH".

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	95 744	94 952
Fastighetsförsäkringar	75 881	72 042
Fastighetsskatt	64 597	58 755
Fest och catering	7 480	0
Korr. fastighetsskatt	1 675	-5 260
Summa	245 377	220 489

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	31 052	29 124
Avg juridiska åtgärder	3 125	12 922
Bankkostnader	3 810	3 937
Extradebitering förvaltn.	10 391	12 202
Förbrukningsinventarier	0	140
Hyra, lokal	0	750
Kontorsmtrl trycksaker	0	788
Postbefordran	195	126
Serv.avg branschorg.	4 940	4 840
Styr.möte/stämman/städdag	4 245	5 630
Övr förvaltningskostnader	2 794	2 505
Övriga externa kostnader	5 471	7 627
Summa	66 023	80 591

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Övriga personalkostnader	1 875	1 875
Summa	1 875	1 875

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	107 293	121 366
Övriga räntekostnader	108	0
Summa	107 401	121 366

Handwritten signatures and initials:
 JD MG
 

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 476 951	3 476 951
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 476 951	3 476 951
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 297 729	-2 239 709
Årets avskrivning	-50 756	-58 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 348 485	-2 297 729
Utgående restvärde enligt plan	1 128 466	1 179 222
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 367 000	16 610 000
Taxeringsvärde mark	53 624 000	35 986 000
Summa	73 991 000	52 596 000
Not 12, Maskiner och inventarier		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	189 251	155 476
Inköp	0	33 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 251	189 251
Ingående ackumulerad avskrivning	-155 757	-155 476
Avskrivningar	-3 372	-281
Utgående ackumulerad avskrivning	-159 129	-155 757
Utgående restvärde enligt plan	30 122	33 494
Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav		
	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	2 100	2 100
Summa	2 100	2 100
Not 14, Övriga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 896	426
Summa	2 896	426

 TO MG
 

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	24 083	23 936
Fastighetsskötsel	0	375
Försäkringspremier	80 805	74 949
Förvaltning	8 003	7 763
Vatten	0	126
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 030	8 064
Summa	117 921	115 213

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-03-28	1,56 %	3 865 000	3 865 000
SEB	2021-06-28	0,86 %	3 265 750	3 865 750
SEB	2021-11-28	0,70 %	795 820	812 500
Summa			7 926 570	8 543 250

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	1 501	2 486
Förutbetalda avgifter/hyror	116 772	122 984
Uppvärmning	29 291	32 990
Utgiftsräntor	772	808
Vatten	8 020	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 091	-2 400
Summa	160 447	156 868

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 231 000	9 231 000
Summa	9 231 000	9 231 000

Not 19, Bundet eget kapital	2019	2018
Balkongfond	28 950	96 390
Yttre fond	851 788	500 418
Summa	880 738	596 808

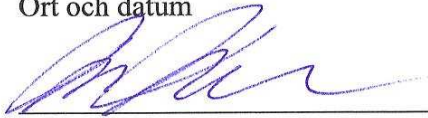
Not 20, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under februari 2020 har fasadprojektet på gathusets innerfasad kommit igång och beräknas vara avslutat innan sommaren.

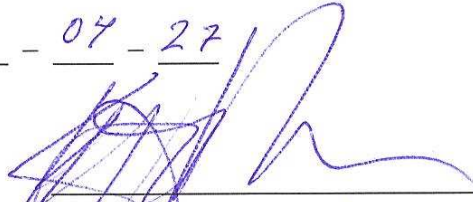
OB KH TO MG

Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 07 - 27
Ort och datum



David Björkdahl
Ordförande



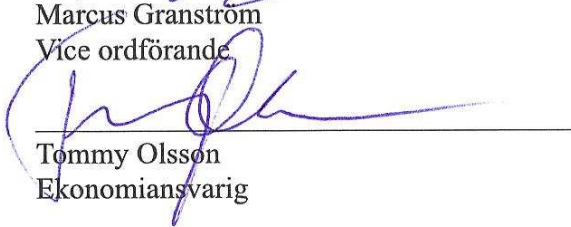
Kajsa Holm
Ledamot



Marcus Granström
Vice ordförande



Rickard La Fleur
Sekreterare



Tommy Olsson
Ekonomiansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 07 - 27



Lekmannarevisor
Taina Lavikainen
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Idun Stockholm org.nr 702000-9770
Räkenskapsår 190101-191231

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarat för förvaltningen och för att upprätta en årsredovisning som följer årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2019.

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär, att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel.

Uttalanden

Jag anser, att revisionen ger mig en rimlig grund för följande uttalanden:

- Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller föreningsstämmans beslut.
- Årsredovisningen har upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och disponerar resultatet enligt förslaget samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

I Stockholm i april 2020



Taina Lavikainen