

Årsredovisning

BRF Sjösavägen 11-19

769624-9445

Styrelsen för BRF Sjösavägen 11-19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I maj 2013 förvärvade föreningen fastigheten Nockteget 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 46 lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen består av 60 medlemmar. Under räkenskapsåret har 6 överlåtelser skett.

Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2019/20.

Genomförda större renoveringar av fastigheten sedan 2004

2004 Utbyte av samtliga balkonger från byggnadsåret samt målning av alla trapphus.

2006 VA-stambyte i hela fastigheten ner till källarplan. Samtliga badrum och toaletter totalrenoverades samtidigt.

2010 Markarbete runt husgrund på framsida och gavel. 12 parkeringsplatser med motorvärmarruttag iordningsställs på gavelsidan.

2013 Nytt tak och renovering av hela fasaden.

2015 Alla fönster och balkongdörrar byttes till nya med 3 glasisolering. Alla portar fick fina entrédörrar i massiv ek.

Tilläggsisolering av vindsutrymmen.

2016 VA-stammar i källarplan utbytta.

2018 Utbyte av elstammar i hela fastigheten. Utbyte av elledningar från byggnadsåret i samtliga berörda lägenheter.

Indragning av trefas el till kök i samtliga lägenheter som hade gasledning.

2019 Permanent avstängning av gasledningar i hela fastigheten.

Väsentliga händelser

Utbyte av gamla elledningar från byggåret i hela fastigheten samt framdragning av trefas el till spis i samtliga lägenheter med gasspis. Slopning/avstängning av gasledningar i samtliga lägenheter med gasspis genomfördes under första halvåret 2019. Avstängning av inkommande gasledning till fastigheten genomförs under sensommar 2019.

Fastighetens skalskydd har förbättrats med rörelsekänslig utvändig belysning runt om fastigheten, samt ny dörr till källarförråd i port 19 samt brytskydd till dörr till cykelförråd i port 19. Ny energideklaration samt ventilationskontroll (OVK) har utförts under året. Föreningens lägenhet i port 19 har sålts och föreningen har löst eller amorterat ned lån för totalt 3 miljoner kr. Förslag till nya stadgar har tagits fram av styrelsen. Upphandling av entreprenör för renovering av tvättstuga pågår.

Planerade renoveringar

2019/2020 Renovering av tvättstuga för ca 250 000 kr.

Förvaltning

Hefab redovisning AB handhar den föreningens ekonomiska förvaltning.

Tommys städ och fönsterputs handhar städningen av fastigheten. Storholmen AB handhar fastighetsskötseln sedan hösten 2017.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Rose-Marie Nyrén	ledamot
Peter Delbom	ledamot
Kjell Lilja	ledamot, ordförande
Annika Sunvisson	ledamot
Viktor Flodin	ledamot
Mello Mevlet Guven	suppleant
Christian Andersen	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roy Eide.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1807-1906	1707-1806	1607-1706	1507-1606
Nettoomsättning	1 891	1 887	1 843	1 985
Resultat efter finansiella poster	-618	-607	-324	-442
Soliditet %	76	71	68	67

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 617 700	3 985 559	90 000	-2 054 104	-606 862
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-606 862	606 862
Förändring av yttre fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					-617 960
Belopp vid årets utgång	40 617 700	3 985 559	180 000	-2 750 966	-617 960

RESULTATDISPOSITION*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 750 966
årets resultat	-617 960
<i>Summa</i>	<i>-3 368 926</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	90 000
Balanseras i ny räkning	-3 458 926
<i>Summa</i>	<i>-3 368 926</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 682 852	1 699 602
Hysesintäkter och övrigt		207 704	187 354
Summa rörelseintäkter		1 890 556	1 886 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 491 796	-1 428 838
Styrelsearvoden	3	-59 139	-32 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-630 850	-611 000
Summa rörelsekostnader		-2 181 785	-2 072 093
Rörelseresultat		-291 229	-185 137
Finansiella poster			
Räntekostnader		-326 731	-421 725
Summa finansiella poster		-326 731	-421 725
Resultat efter finansiella poster		-617 960	-606 862
Resultat före skatt		-617 960	-606 862
Årets resultat		-617 960	-606 862

BALANSRÄKNING

1

		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 464 000	56 311 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	139 000	56 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>56 603 000</i>	<i>56 367 000</i>
Summa anläggningstillgångar		56 603 000	56 367 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 354	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 355	62 013
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>76 709</i>	<i>62 072</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 246 517	2 396 202
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 246 517</i>	<i>2 396 202</i>
Summa omsättningstillgångar		1 323 226	2 458 274
SUMMA TILLGÅNGAR		57 926 226	58 825 274

		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 617 700	40 617 700
Upplåtelseavgifter		6 795 559	3 985 559
Yttre fond		180 000	90 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>47 593 259</i>	<i>44 693 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 750 966	-2 054 104
Årets resultat		-617 960	-606 862
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 368 926</i>	<i>-2 660 966</i>
Summa eget kapital		44 224 333	42 032 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	12 340 000	16 399 000
Summa långfristiga skulder		12 340 000	16 399 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut inom ett år	7, 8	977 000	–
Förskott på avgifter och hyror		97 917	116 135
Leverantörsskulder		106 360	95 472
Aktuella skatteskulder		123 256	122 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 360	60 064
Summa kortfristiga skulder		1 361 893	393 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 926 226	58 825 274

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning i mindre företag (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 2	Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
	Elkostnader	40 882	40 654
	Värmekostnader	338 690	332 925
	Vatten och avlopp	61 454	59 850
	Renhållning	20 989	9 799
	Städning av trappor	86 733	84 828
	Snöröjning	40 938	36 314
	Fastighetservice	121 201	115 006
	Reparationer och underhåll	325 351	155 927
	Fastighetsavgift/skatt	62 651	63 842
	Fastighetsförsäkring	34 130	31 586
	Tomträttsavgäld	128 300	128 300
	Kabel-TV/Bredband	7 537	7 419
	Övriga kostnader	13 072	7 497
	Revisionsarvode	31 250	25 250
	Redovisningstjänster	69 168	67 224
	Advokatkostnader	–	8 899
	Renovering och underhåll hyresrätter	44 450	253 518
	Mäklararvode	65 000	–
		1 491 796	1 428 838

Not 3	Styrelsearvode	2018/2019	2017/2018
	Styrelse	45 000	31 011
	Sociala kostnader	14 139	1 244
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>59 139</i>	<i>32 255</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	1,00 procent.	100 år.
Förbättringsutgifter	3,33-4,00 procent.	25-30 år.
Inventarier	5,00-10,0 procent.	10-20 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 025 980	43 025 980
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förbättringsutgifter	772 850	–
Utgående anskaffningsvärden	43 798 830	43 025 980
Ingående avskrivningar	-2 651 367	-2 047 367
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-619 850	-604 000
Utgående avskrivningar	-3 271 217	-2 651 367
Ingående anskaffningsvärde mark	15 936 387	15 936 387
Utgående nedskrivningar	15 936 387	15 936 387
Redovisat värde	56 464 000	56 311 000
Taxeringsvärden	29 856 000	29 856 000

Fastigheten består av 2 594kvm bostadsyta och 97kvm lokalyta. Byggår är 1953.

Not 6 Inventarier

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	63 478	63 478
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	94 000	–
Utgående anskaffningsvärden	157 478	63 478
Ingående avskrivningar	-7 478	-478
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-11 000	-7 000
Utgående avskrivningar	-18 478	-7 478
Redovisat värde	139 000	56 000

Not 7	Upptagan lån	2019-06-30	2018-06-30
	Handelsbanken, avslutat och löst	–	-2 134 000
	Handelsbanken, 1,53% rörlig ränta, bundet till 20200601	-2 100 000	-2 100 000
	Handelsbanken, 3,54% fast ränta, bundet till 20210601	-4 300 000	-4 300 000
	Handelsbanken, 1,59% rörlig ränta, bundet till 20230601	-5 940 000	-6 000 000
	Handelsbanken, 1,22% rörlig ränta, bundet till 20190901	-977 000	-1 865 000
		-13 317 000	-16 399 000

Av lånen förfaller 82 000kr inom ett år.

Av lånen förfaller 12 907 000kr senare än fem år.

Lånet med förfalldatum per den 19-09-01, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2012:1. Lånet är dock omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter per skuldpost	2019-06-30	2018-06-30
	Handelsbanken	25 163 000	25 163 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Rose-Marie Nyrén

Peter Delbom

Kjell Lilja

Annika Sunvisson

Viktor Flodin

Min revisionsberättelse har lämnats

Roy Eide
Auktoriserad revisor