

Årsredovisning för
Brf Sjöråen 21 i Sthlm
769603-7162

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjøråen 21	1999	Stockholm

Fastigheten är försäkrad genom TryggHansa och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet är ett flerbostadshyreshus byggt 1929. Byggnaden består av 1 källarplan och 6 våningar inklusive bostadsinredd vind.

Byggnadens totalyta är 1969 kvm, varav 1641 kvm är bostadsyta och 328 kvm är lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer underhållsplan daterad 2017. Styrelsens bedömning är att byggnaden är i gott skick och håller god standard.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras de kommande åren.

Genomförande åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	1997	
OVK	2008	
Energideklaration	2008/2009	Beställd 2008 genomförd kvartal 1 2009
Renovering av portdörrar	2009	
Golvbehandling trapphus	2010	
Nya maskiner i tvättstugan	2011	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp
Byte av tryckstegringspump	2011	
Byte av undercentral	2011	
Byte av expansionskärl	2011	
OVK	2014	
Fönsterrenovering	2015	
OVK hyreslokaler	2018	
Målning golvytor i källare	2018	
Stamspolning	2018	
Byte av rökgasfläktar för eldstäder	2018	
Indragning av fiber	2018	
Energideklaration	2019	
Hissrenovering	2019	
Byte till ledlampor i källarplan	2019	
Fortsättning målning ytor i källare	2019	
Planerade		
Fasad och takrenovering	2020	

Underhållsplan daterad 2018 föreslår underhåll motsvarande 2.350 tkr 2019, 1.170 tkr 2020. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamheten gjorts med 168 tkr. Underhållet kommer att täckas av en tidigare vinst för en avyttrad lägenhet 2017.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av PEAD fastighetskötsel.

Lägenhetsförteckning och pantsättningsregister administreras av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Mothander	Ordförande t o m november 2019
Pehr Jacobsson	Ledamot, Ordförande enligt extrastämma november 2019.
Catharina Geete	Kassör, Ledamot
Manne Bergh	Ledamot
Carl-Johan Bährne	Ledamot
Anita Mothander	Suppleant t o m november 2019
Maria Phoenix	Suppleant
Izabella Källholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:

Catharina Geete, Pehr Jacobson,

Styrelsen har månadsvis under året haft protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Eva Klasson

Valberedning

Styrelsen har agerat sin egen valberedning i enlighet med beslut vid föreningsstämman 2014.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Extra stämma hölls 2018-09-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

-Amortering. Föreningen har amorterat 239 tkr på det större lånet.

-Omförhandling av olika avtal

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

-Föreningsekonomi

-Omförhandling av olika avtal

-Fasad- och takrenovering

Föreningens ekonomi

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är fortsatt god och tillsammans med vår ekonomiska förvaltare kommer vi fortsätta att arbeta för att stärka ekonomin ytterligare.

Noterbart är att fastigheten har ett visst behov av underhåll och det är angeläget att säkerställa en god budget för det.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnaderna har ökat marginellt jämför med tidigare år men styrelsen har omförhandlat och även sagt upp avtal

och därmed kunnat sänka en del av dessa kostnader. Detta arbete fortsätter även under det kommande året. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhållsarbeten

Utöver normalt underhåll ingår i årets underhåll:

Fler störningar än normalt vad gäller hiss vilket kan bero på fler lägenhetsrenoveringar än normalt.

Styrelsens ord

2019-2020

Under årets föreningsstämma kan delar av styrelsen bytas ut.

Styrelsens inriktning och fokus kommer dock fortsätta vara att hålla fastigheten i gott skick, hålla kostnaderna nere samt att ha en god relation med föreningens medlemmar och hyresgästerna i våra lokaler. I dagsläget har föreningen en god ekonomi och en stabil förvaltning.

Upphandling av fasad och takrenovering har skett med utförande under 2020.

Nya hyresavtal har tecknats med lokalhyresgästerna Fint Hår och AW Bar med väsentligt högre hyror.

AW Bar har förorsakat stort merarbete för styrelsen till följd av ljudstörningar vilka nu AW Bar lovat åtgärda men med tveksamt resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st. överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Antalet medlemmar uppgick till 36 st. vid utgången av året.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 743 860	1 699 858
Övriga rörelseintäkter		20 384	16 103
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 764 244</u>	<u>1 715 961</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 272 695	-910 237
Personalkostnader		-95 929	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-190 632	-182 586
Summa rörelsekostnader		<u>-1 559 256</u>	<u>-1 158 533</u>
Rörelseresultat		<u>204 988</u>	<u>557 428</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		22 755	22 755
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 441	2 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 139	-435 633
Summa finansiella poster		<u>-402 943</u>	<u>-410 826</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-197 955</u>	<u>146 602</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-197 955</u>	<u>146 602</u>
Årets resultat		<u>-197 955</u>	<u>146 602</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 094 165	37 265 831
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	88 514	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	185 656	196 576
Summa materiella anläggningstillgångar		37 368 335	37 462 407
Summa anläggningstillgångar		37 368 335	37 462 407
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		341 730	328 234
Övriga fordringar		107 377	106 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 632	53 155
Summa kortfristiga fordringar		510 739	487 840
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 909 920	5 240 528
Summa kassa och bank		4 909 920	5 240 528
Summa omsättningstillgångar		5 420 659	5 728 368
SUMMA TILLGÅNGAR		42 788 994	43 190 775

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 673 357	26 673 357
Yttre underhållsfond		1 093 894	925 891
Summa bundet eget kapital		<u>27 767 251</u>	<u>27 599 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 401 547	-2 380 146
Årets resultat		-197 955	146 602
Summa fritt eget kapital		<u>-2 599 502</u>	<u>-2 233 544</u>
Summa eget kapital		<u>25 167 749</u>	<u>25 365 704</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 779 716	17 018 716
Summa långfristiga skulder		<u>16 779 716</u>	<u>17 018 716</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		53 818	61 293
Skatteskulder		235 972	210 276
Övriga skulder		37 319	39 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		514 420	495 014
Summa kortfristiga skulder		<u>841 529</u>	<u>806 355</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 788 994</u>	<u>43 190 775</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	12-25

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	976 896	976 896
Hysesintäkter, lokaler	766 964	722 962
	1 743 860	1 699 858

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokalhyra		
Uppvärmning	242 669	250 506
EI	35 002	32 186
Vatten och avlopp	58 995	54 266
Hiss	6 467	3 503
Sophämtning	36 298	34 629
Städning	26 058	34 068
Fastighetskötsel	43 106	43 107
Kabel-TV och Bredband	8 129	16 860
Snöröjning	17 968	5 132
Fastighetsförsäkring	42 227	41 896
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 737	2 276
Förbrukningsinventarier, fastighet	69 134	779
Bevakning	5 665	2 312
	595 455	521 520

Reparationer och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och avlopp	78 136	61 305
Värme	1 557	46 839
Tvättstugan	16 623	
Elanläggning	11 471	
Ventilation	38 731	4 042
Hissar	48 300	16 288
Huskropp	58 682	40 560
	253 500	169 034

Planerade underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31

Administrativa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial		3 237
Telefon och porto	43	1 272
Datakostnader	268	115
Sammanträdeskostnader	4 053	4 162
Kameral förvaltning	57 723	57 503
Bankkostnader	1 962	2 149
Föreningsavgifter	5 754	1 709
Konsultarvoden	71 339	16 320
Advokatkostnader	147 700	15 000
Övriga kostnader	4 372	12 770
	293 214	114 237

Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	130 526	105 446
	130 526	105 446

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 333 350	34 333 350
	34 333 350	34 333 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 918 333	-2 746 667
-Årets avskrivning enligt plan	-171 666	-171 666
	-3 089 999	-2 918 333
Redovisat värde vid årets slut	31 243 351	31 415 017
Mark		
	5 850 814	5 850 814
	37 094 165	37 265 831

Not 5 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	140 376	140 376
-Nyanskaffningar	96 560	
	236 936	140 376
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 376	-140 376
-Årets avskrivning enligt plan	-8 046	
	-148 422	-140 376
Redovisat värde vid årets slut	88 514	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	273 016	273 016
	<u>273 016</u>	<u>273 016</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 440	-65 520
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 920	-10 920
	<u>-87 360</u>	<u>-76 440</u>
Redovisat värde vid årets slut	185 656	196 576

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01 2018-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
SEB 30344553	10 479 716	10 718 716
SEB 34698643	6 300 000	6 300 000
	<u>16 779 716</u>	<u>17 018 716</u>

Amortering har gjorts med 239 000 kr under 2019.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 019 000	19 019 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	19 019 000	19 019 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Underskrifter

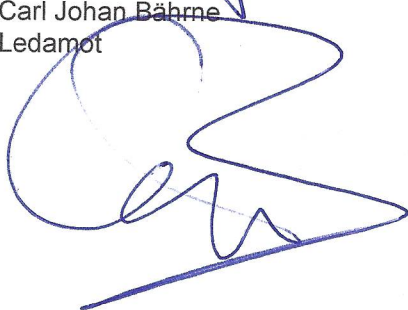
Ort och datum

Stockholms
2020-04-27

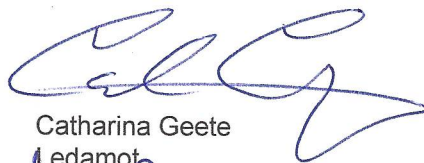
Pehr Ragnar Jacobson
Ordförande



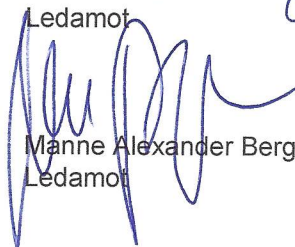
Carl Johan Bährne
Ledamot



Catharina Geete
Ledamot



Manne Alexander Bergh
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-2020



Eva Klasson
Revisor