

Årsredovisning 2020

Brf Solna Oxeln 5

Org nr 769606-1188



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Solna Oxeln 5, med säte i SOLNA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-12-29.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Oxeln 5 i Solna kommun 2001. Anskaffningskostnad uppgick till 27 186 116 tkr.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 23 bostadsrätter, samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 842 kvm och lokalytan 365 kvm Föreningen disponerar 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 6 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Oxeln Solna, föreningens andel är 13%. Samfälligheten förvaltar innergården kvarteret Oxeln, Solna.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift vilken 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet, beloppet indexerar årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 50 269 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 693 000 kr och markvärde 29 576 000 kr. Värdeår är 1948.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fr o m 2020 tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltnings sker i egen regi. Fastighetsskötsel utförs av ADB Fastighetservice.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2001-08-30.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 500 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske årligen med minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Helene Amundsen Lennart Hannu Daniel Kattilavaara Moa Dahl Billy Ekholm	ordförande
Suppleant	Matts Gustavsson Anders Nordqvist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Martin Hammare
Sonora Revision AB

Valberedning

Mattias Holmström
Sara Eriksson
Björn Sjögren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2020 var husets ett hundraåttonde och föreningens tjugoförsta.

Under 2020 har mycket arbete lagts ner för att åtgärda brister som uppdagats på husets tak. Vatten har trängt in och orsakat fuktproblem och på grund av detta beslutade styrelsen att besiktiga taket och sedan att beställa reparation och ommålning. Den fukt som trängt in har dessutom skapat skador på tak i underliggande lägenhet och lägenhetens tak har därför ommålats. Vidare har en översyn av några balkongdörrar som är av den gamla typen, dvs ursprungsdörrar, påbörjats för att minska drag och fuktinträngning. Även några av fönstren på de övre våningsplanen har besiktigats.

2020 var också det första året med Fastum som ekonomisk förvaltare vilket under de första månaderna innebar en del inkörningsproblem men som nu åtgärdats.

Vidare har:

- En ny energideklaration har gjorts av huset. Finns att läsa på hemsidan.
- Problem med reglersystemet för varmvatten åtgärdats
- En gemensam dag för städning av gemensam utrymme i källare och på vinden genomförts.
- Avtalen för föreningens P-platser har förnyats så att alla som hyr P-plats har samma typ av avtal.
- Föreningens cykelrum har rensats från ägarlösa cyklar vilket skapade mer utrymme i cykelrummet
- Efter sommaren tecknades avtal med en städfirma för städning av trapphus och entréer.
- Problemet med råttor på gården och i husets källare har under året ökat och åtgärder har vidtagits
- Avtal med ADB Fastighetsförvaltning tecknats.
- I samband med att föreningens julgran sattes upp och tändes bjöd föreningen på glögg på gården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (36) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelser ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 460	1 379	1 350	1 351
Resultat efter finansiella poster	-350	222	-1 144	-687
Soliditet (%)	74,84	75,18	74,31	74,73
Genomsnittlig skuldränta %	1,45	1,48	2,10	2,14
Lån/taxeringsvärde %	16,42	16,53	16,63	17,27
Belåningsgrad %	23,75	23,90	24,06	24,99
Lån/kvm bostadsyta	4 480	4 510	4 539	4 553
Kapitalkostnad/kvm totalyta	55	56	81	83
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	21	17
Värmekostnad/kvm totalyta	133	106	124	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	14	12	14
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	500	500	500	500

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 000 000	8 219 502	150 807	-6 233 631	222 008	26 358 686
Disposition av föregående års resultat:			150 807	71 201	-222 008	0
Årets resultat					-350 226	-350 226
Belopp vid årets utgång	24 000 000	8 219 502	301 614	-6 162 430	-350 226	26 008 460

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 162 430
årets förlust	-350 226
	-6 512 656

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	150 807
	-6 663 463
	-6 512 656

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 460 199	1 359 225
Övriga rörelseintäkter		9	20 203
Summa rörelseintäkter		1 460 208	1 379 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 160 875	-486 010
Övriga externa kostnader	4	-132 186	-150 017
Avskrivningar		-397 857	-397 857
Summa rörelsekostnader		-1 690 918	-1 033 885
Rörelseresultat		-230 710	345 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		949	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 465	-123 543
Summa finansiella poster		-119 516	-123 536
Resultat efter finansiella poster		-350 226	222 008
Årets resultat		-350 226	222 008

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 201 030	33 598 886
Summa materiella anläggningstillgångar		33 201 030	33 598 886
Summa anläggningstillgångar		33 201 030	33 598 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 330	-68 831
Övriga fordringar	6	1 291 272	1 261 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 631	0
Summa kortfristiga fordringar		1 350 233	1 192 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		201 608	270 439
Summa kassa och bank		201 608	270 439
Summa omsättningstillgångar		1 551 841	1 462 936
SUMMA TILLGÅNGAR		34 752 871	35 061 821

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 219 502	32 219 502
Fond för yttre underhåll		301 614	150 807
Summa bundet eget kapital		32 521 116	32 370 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 162 430	-6 233 631
Årets resultat		-350 226	222 008
Summa fritt eget kapital		-6 512 656	-6 011 623
Summa eget kapital		26 008 460	26 358 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 198 266	8 307 234
Summa långfristiga skulder		5 198 266	8 307 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 054 484	0
Depositionsavgifter		30 000	98 000
Leverantörsskulder		22 282	78 391
Skatteskulder		133 918	126 232
Övriga skulder		6 707	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	298 754	93 278
Summa kortfristiga skulder		3 546 145	395 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 752 871	35 061 821

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-350 226	222 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		397 857	397 857
Förändring skatteskuld/fordran		7 686	6 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		55 317	626 861
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-72 161	68 831
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 953	-587
Förändring av leverantörsskulder		-56 109	26 280
Förändring av kortfristiga skulder		3 198 667	-313 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 080 761	408 199
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-3 108 968	-54 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 108 968	-54 484
Årets kassaflöde		-28 207	353 715
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 471 315	1 117 600
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 443 107	1 471 315

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 150 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	920 340	920 424
Hyror lokaler	468 486	394 301
P-plats och garage	40 257	0
Debiterad fastighetsskatt	31 116	0
Outhyrda garage och p-platser	0	44 500
	1 460 199	1 359 225

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	3 861	0
Trivselåtgärder	1 690	2 018
Städkostnader	14 678	13 229
Snöröjning/sandning	3 632	17 875
Myndighetskrav	4 360	0
Serviceavtal	0	9 914
Hisservice/besiktning	3 191	5 197
Besiktningsskostnader	27 024	0
Gemensamhetsanläggningar	19 029	19 029
Reparationer	103 843	30 532
Hissreparationer	4 401	20 248
Planerat underhåll	561 912	0
Fastighetsel	41 090	43 318
Uppvärmning	294 438	232 893
Vatten och avlopp	29 524	29 870
Avfallshantering	15 478	15 549
Försäkringskostnader	10 374	40 093
Kabel-tv	5 378	6 247
Korttidshyra	10 000	0
Förbrukningsinventarier	1 990	0
Förbrukningsmaterial	4 983	0
	1 160 876	486 012

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	34 690	0
Fastighetsavgift	32 867	66 361
Datorkommunikation	0	907
Föreningsgemensamma kostnader	0	394
Revisionsarvode	13 000	12 132
Ekonomisk förvaltning	37 963	52 555
Bankkostnader	1 837	0
Konsultarvoden	0	2 700
Upprättande av energideklaration	9 539	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 620
Övriga poster	2 290	10 348
	132 186	150 017

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 948 132	39 948 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 948 132	39 948 132
Ingående avskrivningar	-6 349 246	-5 951 389
Årets avskrivningar	-397 857	-397 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 747 103	-6 349 246
Utgående redovisat värde	33 201 029	33 598 886
Taxeringsvärden byggnader	20 693 000	20 693 000
Taxeringsvärden mark	29 576 000	29 576 000
	50 269 000	50 269 000
Fördelat bostäder	46 800 000	46 800 000
Fördelat lokaler	3 469 000	3 469 000
	50 269 000	50 269 000

Not 6 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	49 774	60 365
Avräkningskonto förvaltare	1 241 498	1 200 876
	1 291 272	1 261 241

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	31 121	0
Medlemsskap	4 710	0
Snöjour	7 265	0
Serviceavtal hiss	1 365	0
Ekonomisk förvaltning	11 170	0
	55 631	0

Nollvärden föregående år till följd av ändrade redovisningsprinciper.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,68	2023-12-01	1 756 372	1 774 296
Handelsbanken	1,68	2023-12-01	1 117 628	1 129 032
Handelsbanken	1,45	2022-04-30	686 250	693 750
Handelsbanken	1,42	2022-06-30	957 500	967 500
Handelsbanken	1,27	2022-12-01	735 000	742 656
Handelsbanken	1,30	2021-03-04	400 000	400 000
Handelsbanken	1,30	2021-02-08	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	1,30	2021-01-05	600 000	600 000
Avgår kortfristig del			-3 054 484	-3 054 484
			5 198 266	5 252 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 54 484 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 000 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	15 686	14 354
Revision	13 000	0
Fastighetsel	3 429	0
Fjärrvärme	34 370	0
Besiktningsskostnad	19 320	0
Förutbetalda avgifter och hyror	202 856	0
	288 661	14 354

Nollvärden föregående år till följd av ändrade redovisningsprinciper.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
	12 500 000	12 500 000

Solna den dag som framgår av vår digitala signatur.

Helene Amundsen
Ordförande

Daniel Kattilavaara
Ordförande

Lennart Hannu

Moa Dahl

Billy Ekholm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Martin Hammare
Auktoriserad revisor