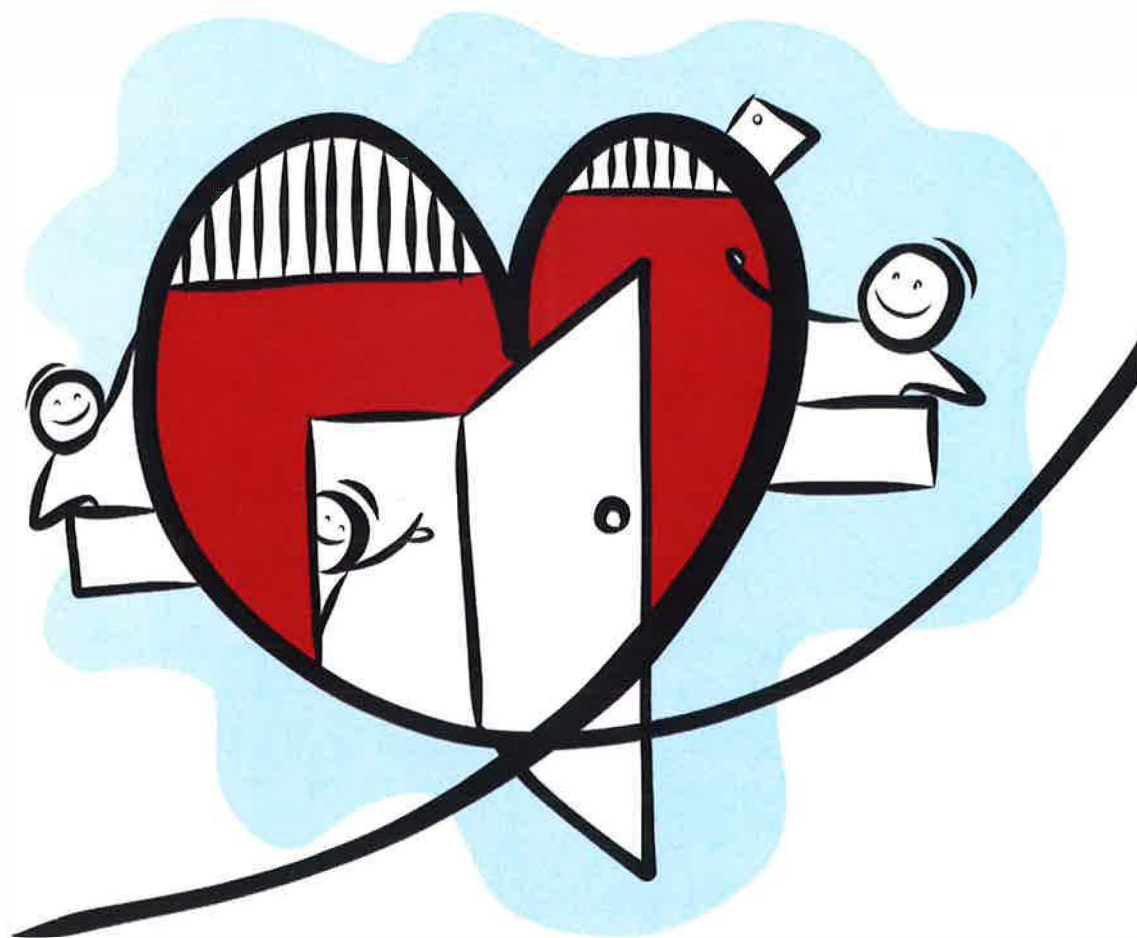


Årsredovisning 2019

BRF Sprängaren 2



Förvaltningsberättelse	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Styrelsen för BRF Sprängaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg stad.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-02. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1999-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 1999-07-09 hos Bolagsverket. De senast gjorda stadageändringarna registrerades hos Bolagsverket 2018-08-29.

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Storholmen Förvaltning AB sedan 2017-01-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1943. El- och avloppsstammar samt fasad renoverades 1995. Fönster och balkongdörrar byttes 2017. Fastighetens fasad helrenoverades hösten 2018 av Tresson AB. Fastigheten har bredband och TV genom Comhem via individuella kontrakt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår, samt fullserviceavtal med Anticimex. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme från Norrenergi AB. Trapphusstädningen ombesörjs av Figo Städ AB sedan 2017-06-01. Systematiskt brandskyddsarbete bedrivs med stöd av Cupola AB.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten rymmer 32 lägenheter, varav en hyresrätt, och en källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	10
1,5 rok	14
2 rok	1
2,5 rok	3
3 rok	4

Total bostadsarea (BOA): 1521 kvm (varav 69 kvm är hyresrätt)

Total lokalarea (LOA): 85 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått (2019)

Extra föreningsstämma

Varken ordförande eller sekreterare ställde upp till omval vid den ordinarie föreningsstämman och det var brist på nya kandidater. En fullständig styrelse kunde därför inte väljas. En extrastämma för val av ny styrelse hölls i juni. På extrastämman kunde till slut en fullständig styrelse väljas.

Nytt lån

Efter de omfattande renoveringarna föregående år behövde styrelsen ta upp ett nytt banklån på 400 000 kr i början av 2019 för att betala de sista fakturorna för balkongrenoveringarna och stärka upp kassan.

Justerad årsavgift

På grund av flera oväntade kostnader valde styrelsen att höja årsavgiften för samtliga medlemmar och hyresgäster med 3 % för att på sikt nå tillbaka till en hållbar ekonomi. Styrelsen ser också att priserna för tjänster och leverantörer ökar, samt att det råder allmänna spekulationer om att räntan väntas stiga.

Efter de föregående årens omfattande renoveringar och underhållsarbeten har årets projekt hållits till ett minimum och några poster i underhållsplanen har skjutits till kommande år då de inte var brådskande. Nytt styrdon till undercentral har installerats och i källaren har några avloppsrör stärkts upp men i övrigt har underhållsarbetet varit av löpande karaktär.

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Styrelsen går regelbundna SBA-ronder med stöd av Cupola AB för att uppfylla lagkrav om systematiskt brandskyddsarbete.

Radonmätning

Radonmätning genomfördes under första halvåret 2019 med inga kännbara radonhalter som resultat. Detta eftersom vi ej funnit några uppgifter om att fastigheten genomgått någon radonmätning samt att fastighetsägare är skyldiga att kontrollera fastigheten för att motverka eller förebygga olägenhet mot människors hälsa, enligt miljöbalken kap 26. § 19.

Energioptimering

Tillsammans med Storholmen gjordes i december en utredning av vår energianvändning och våra kostnader. I samband med 2020 års renovering av radiatorer kommer värmekurvan att justeras för att spara energi.

Rensning av ommarkerade cyklar

En rensning av alla herrelösa cyklar i de allmänna utrymmena gjordes under året. Förslag togs fram på en ny lösning för cykelställ på innergården, men styrelsen tog beslutet att vänta med denna investering tills ekonomin är på en tillfredsställande stabil nivå.

Planerad verksamhet under kommande år (2020)

Radiatorer och värmen i huset

Många lägenheter har haft problem med antingen för kalla eller för varma element. En utredning av Storholmen Teknik har visat på behovet att byta ut termostater och ventiler på radiatorerna, vilket legat i underhållsplanen några år bort. För att nå effekt krävs att samtliga radiatorer åtgärdas, vilket föreningen fått in en offert på under 2019. Styrelsen är ense om att genomföra renoveringen under hösten 2020 och Storholmen har förberetts på en beställning längre fram i år.

Medlemsinformation

Medlemsantal	2019	2018	2017
Medlemmar vid årets början	41	40	38
Tillkommande medlemmar	7	6	6
Avgående medlemmar	9	5	4
Medlemmar vid årets slut	39	41	40

Under verksamhetsåret har fem bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsen

Styrelsen bestod fram till extra föreningsstämma 2019-05-22 av:

Dennis Dyall Wallin	ordförande
Josefin Norberg	sekreterare
Jens Andersson	kassör
Camilla Otterström	ledamot
Mattias Lindström	ledamot
Caroline Ivert	suppleant

Vid extra föreningsstämma 2019-05-22 valdes följande styrelse:

Dan Törnqvist	ordförande
Ellinor Wilow	sekreterare
Jens Andersson	kassör
Mattias Lindström	ledamot
Dennis Dyall Wallin	suppleant
Pablo Reyes	suppleant

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 omvaldes Marie Andersson till revisor och Camilla Gustavsson till revisorssuppleant för räkenskapsåret 2019.

Valberedning

Valberedningen bestod fram till ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 av Alfred Landin och Caroline Ivert. Vid föreningsstämman valdes Josefin Norberg och Felicia Westesdotter till ny valberedning.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. En extra föreningsstämma hölls den 22 maj för att välja ny styrelse, eftersom det rådde brist på kandidater till styrelsen på den ordinarie föreningsstämman.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 344	1 244	1 263	1 249
Resultat efter finansiella poster	-143	-3 605	-1 030	874
Soliditet (%)	34,3	34,0	45,2	47,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 376 973	2 909 642	97 551	-1 198 298	-3 604 893	7 580 975
Avsättning yttre underhållsfond			95 790	-95 790		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 604 893	3 604 893	0
Årets resultat					-143 058	-143 058
Belopp vid årets utgång	9 376 973	2 909 642	193 341	-4 898 981	-143 058	7 437 917

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 898 981
Årets resultat	-143 058
	-5 042 039

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	114 981
I ny räkning överföres	-5 157 020
	-5 042 039

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 343 576	1 244 082
Summa rörelseintäkter		1 343 576	1 244 082
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader		-1 059 702	-4 444 887
Övriga externa kostnader		-8 369	-7 787
Personalkostnader	2	-57 934	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 184	-210 671
Summa rörelsekostnader		-1 339 189	-4 722 221
Rörelseresultat		4 387	-3 478 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 497	-126 798
Summa finansiella poster		-147 445	-126 754
Resultat efter finansiella poster		-143 058	-3 604 893
Resultat före skatt		-143 058	-3 604 893
Årets resultat		-143 058	-3 604 893

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 231 222	21 444 406
Summa materiella anläggningstillgångar		21 231 222	21 444 406
Summa anläggningstillgångar		21 231 222	21 444 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		495	1 195
Övriga fordringar		709	44 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 772	47 977
Summa kortfristiga fordringar		54 976	93 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		407 740	779 708
Summa kassa och bank		407 740	779 708
Summa omsättningstillgångar		462 716	873 011
SUMMA TILLGÅNGAR		21 693 938	22 317 417

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 286 615	12 286 615
Fond för yttre underhåll		193 341	97 551
Summa bundet eget kapital		12 479 956	12 384 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 898 981	-1 198 298
Årets resultat		-143 058	-3 604 893
Summa fritt eget kapital		-5 042 039	-4 803 191
Summa eget kapital		7 437 917	7 580 975
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4, 5	13 957 214	13 703 274
Summa långfristiga skulder		13 957 214	13 703 274
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 450	787 975
Skatteskulder		93 418	91 464
Övriga skulder		100	4 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 839	149 440
Summa kortfristiga skulder		298 807	1 033 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 693 938	22 317 417

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	110 år
Ombyggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvode	43 305	44 800
Sociala avgifter	14 629	14 076
	57 934	58 876

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 785 750	20 785 750
Ombyggnad	1 343 817	1 318 684
Mark	1 866 550	1 866 550
Årets aktivering fönster		25 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 996 117	23 996 117
Ingående avskrivningar	-2 551 711	-2 341 040
Årets avskrivningar	-213 184	-210 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 764 895	-2 551 711
Utgående redovisat värde	21 231 222	21 444 406
Taxeringsvärden byggnader	22 127 000	31 600 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	330 000
	38 327 000	31 930 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,06	2020-10-30	4 887 500	4 937 500
Stadshypotek	0,90	2021-09-01	5 782 800	5 841 360
Stadshypotek	1,34	2022-12-30	570 000	600 000
Stadshypotek	1,150	2020-03-04	2 324 414	2 324 414
Stadshypotek	0,95	2022-03-30	392 500	0
			13 957 214	13 703 274

Not 5 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 205 000	15 205 000
	15 205 000	15 205 000

2020 -

Jens Andersson

Mattias Lindström

Dan Törnqvist

Elinor Wilow

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -

Marie Andersson
Revisor