

Bostadsrättsföreningen Boplatsen

Luntmakargatan 95, fastigheten Apelträdet 12, org nr 702000-2254

Verksamhetsberättelse för brf Boplatsen verksamhetsåret 2019

1 Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2019-03-04 haft följande sammansättning:

Ordförande: Anders Larsson
Sekreterare: Andrea Sylvén
Kassör: Ingemar Öhrman
Fastighetsansvarig: Ingemar Åkesson
Fastighetsansvarig: Bengt Moberg

Suppleanter: Johan Alfthan
Li Jansson
Revisorer: Margareta Holmberg
Erik Haqvinsson
Revisorssuppleant: Anders Svensson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten samt haft löpande informella kontakter för förvaltningen av fastigheten.

2 Valberedning

Vid ordinarie årsstämma 2019 valdes till valberedning Carolina Egenaes Angarita samt Erik Haqvinsson, sammankallande.

Vid föreningsstämman 2020 löper den tvååriga mandatperioden ut för Anders Larsson, Ingemar Åkesson och Ingemar Öhrman. Mandatperioden för Andrea Sylvén och Bengt Moberg löper t o m stämman 2021.

Den tvååriga mandatperioden för suppleanterna löper för Johan Alfthan ut vid stämman 2020 och för Li Jansson vid stämman 2021.

Revisorer för 2019 är Margareta Holmberg och Erik Haqvinsson med Anders Svensson som suppleant.

Revisorerna och revisorssuppleanten har ettåriga mandatperioder, liksom valberedningen.

3 Fastigheten

Antalet bostadslägenheter i fastigheten är 32 och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening, dvs ett sådant privatbostadsföretag som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen.



Bostadslägenheterna fördelas på följande sätt efter antal och ytor (enligt ursprunglig planlösning).

Typ av lägenhet	Lägenhetsyta	Antal lägenheter
1 rum och kök	31,5 kvm	1
1 rum och kök	34,5 kvm	4
2 rum och kök	41 kvm	5
2 rum och kök	43 kvm	5
2 rum och kök	44 kvm	5
2 rum och kök	51,5 kvm	5
3 rum och kök	63 kvm	5
1 vindsvåning	78 kvm	1
1 vindsvåning	91 kvm	1
Summa	1 551 kvm	32

Under året har överlåtelse av 2 bostadsrättslägenheter genomförts. Tre butikslokaler i gatuplanet upplåts med hyresrätt till:

SynkCasting AB sedan 2016 (<http://synkcasting.se>).

Wendy's Hair AB sedan 2011 (<http://rawhair.se>).

Restaurang Kimchi, Yerin Corporation HB, sedan 2011 (<https://www.facebook.com/RestaurangKimchi>).

Hyresavtalen för lokalerna är treåriga med 9 månaders uppsägningstid. Styrelsen ser över hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod.

Taxeringsvärdet för fastigheten fr o m år 2019 är 64 583 000 kr, varav 55 600 000 kr är värdet för bostadsdelen och 8 983 000 kr är värdet för lokalerna. Bostadsytan är 1 551 kvm och lokalytan är 363 kvm.

4 Fastighetsunderhåll

Under flera år har häftiga sommarregn medfört översvämningar i källarlokalerna. Flera åtgärder har vidtagits under åren, bl a stambyten, för att förhindra vattenintrång men åtgärderna har visat sig vara otillräckliga. Senast i somras inträffade ny översvämning i samband med ett häftigt skyfall.

Orsakerna till att vi fått in vatten i källarutrymmena är, såvitt vi kan bedöma, att kommunens spillvattenledning i Luntmakargatan inte klarat att hålla undan dagvattnet vid kraftiga regn. Resultatet har varit att spillvatten trängt in i vår fastighets avloppssystem.

Under hösten har därför de två avloppsledningarna i huset som leder ut spillvattnet till kommunens avloppssystem försetts med kraftiga backventiler för att förhindra spill- och dagvatten från gatan att tränga in i husets båda avloppsledningar.

Handwritten signature and initials, possibly 'as' and 'P', with a large flourish below.

Styrelsens förhoppning är därmed att översvämning i källarlokalerna vid kraftiga skyfall ska kunna förhindras.

Ett annat mindre rörarbete har under året utförts i styrelsens fastighetsförråd. En upprostad sektion av avloppsstammen in till tvättstugan behövde bytas ut.

Under året har den obligatoriska energideklarationen genomförts vilket skall göras vart tionde år. Resultatet finns uppsatt på anslagstavlan vid hissen.

Kvarstående åtgärder för den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, vilka inte hann genomföras under 2018, slutfördes under 2019.

En ramp för barnvagnar m.m. har satts upp i trappan närmast porten.

Säkerheten vid sotningsarbeten och snöskottning på taket behöver förbättras för att möta aktuella myndighetsföreskrifter. Anbud har tagits in för montering av räcken och andra säkerhetsdetaljer på taket. Arbetet är planerat att utföras under 2020.

Som en del i underhållsarbetet för huset har föreningen kontrakterad årlig service på ett antal objekt som redovisas nedan.

Ventilationsanläggningarna	Gösta Schelin AB	2 ggr/år
Fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna	1 gång/år
Tvättstugan	Fastighetsägarna	1 gång/år
Pumpgroppen	Öhbergs pumpservice	2 ggr/år
Hissen	KONE AB	2 ggr/år

Utöver ovanstående serviceavtal har föreningen avtal med Anticimex och Takjour AB ang åtgärder mot skadedjur respektive snöskottning på tak vid anmodan från föreningen. Inspektion av hissen utförs en gång per år av företaget Kiwa.

5 Underhållsplan för utfört och planerat fastighetsunderhåll

Som framgår av sammanställningen i nästa avsnitt, nr 6, har under 2000-talet ett stort antal underhållsåtgärder utförts på fastigheten. Åtgärder som omfattat de flesta på en fastighet förekommande nödvändiga underhållsområden. Styrelsen bedömer därmed att på flertalet områden kommer förnyat underhållsbehov att föreligga först ett antal år framåt i tiden vilket visas i tabellen nedan i styrelsens underhållsplan.

I underhållsplanen i verksamhetsberättelsen för 2018 övervägdes en tidigareläggning av byte av fjärrvärmeanläggningen. I de diskussioner som därefter förts i styrelsen under året och där synpunkter från sakkunskap tagits in, har bedömts att det inte finns, vare sig ur ekonomisk eller teknisk synpunkt, någon anledning att i förtid byta ut fjärrvärmeanläggningen.

Styrelsen har påbörjat ett utredningsarbete för att om möjligt förbättra luftkvaliteten i källaren som ibland försämras av lukt från restaurangens fettavskiljare.

Underhållsplan

Objekt	Senast utfört	2017-2020	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Fiber installerad i lgh/lokaler	2017				
Byte avloppsstammar	1998/2015				X
Fasadrenov; gård resp gata	2004/2013				X
Byte plåttak	2001				X
Renov/målning fönster	2012			X	
Hissreovering	2001				X
El:					
*stigare	1946		X		
*el-ledningar lgh byte	1998			X	
*el-central	2007			X	
Ventilation:					
*lägenheter	1946/2000			X	
*lokaler	2000				
Fjärrvärmecentral byte	1999			X	

6 Större genomförda fastighetsåtgärder sedan 1994

År Genomförda åtgärder

- 2019 Backventiler monterade på de två utgående spillvattenstammarna. Energideklaration genomförd (10 års intervall).
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, för lägenheter och lokaler (6 års intervall).
- 2017 Fiberinstallation till alla lägenheter och lokaler
Omdragning av luftintag för restaurangens ventilationssystem från terrassbyggnadens långsida till gavelsidan.
Byte avloppsrör i tvättstuga.
Renoverat pentrylokalen hos Wendys Hair.
- 2016 Renovering av entré och trapphus – målning och golvslipning.
Upprustning av soprummet och restaurangens kylsoprum.
Avtal om installation av fiber till lägenheter och lokaler
- 2015 Byte av spillvattenstam i källarlokalerna.
Renovering och målning av delar av källarförråden.
Spolning av badrums- och köksavlopp samt spillvattenstammarna i huset.
OVK-besiktning av hyreslokalerna.
- 2014 Renovering av de båda takterrasserna, inkl en av lägenheterna, pga fuktskador.
Renovering av ovanskikt på två balkonger mot Luntmakargatan (lgh 1:5 och 2:3).
Belysningsbyte i förrådslokalen i källaren.
Byte torktumlare i tvättstugan.
Installation av säkerhetsplattform på taket.
- 2013 Fasadrenovering mot Luntmakar- och Markvardsgatorna.
Arbete påbörjat med renovering av fuktskadade takterrasser.
Ombyggnad av rökgaskanal i yttertaket till trapphuset.
Slipning av golvet i frisersalongen Wendys Hair.

Hissreparationer avseende bl a frekvensstyrning och kretskortsbyte.
Radonmätning som visade halter lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.

- 2012 OVK-besiktning som genomförs vart sjätte år.
Ommålning av trapphuset i entréplanet.
- 2011 Renovering av lägenhetsfönster med byte av innanfönstren till energiglas.
Installation av nya värmekablar i hängrännor och stuprör.
Installation av husnod.
- 2010 Underhålls- och förbättringsarbeten av el-system i källaren.
Underhållsarbeten på fjärrvärmeanläggningen.
Ommålning av korridoren i källaren.
- 2009 Installation av säkerhetsdörrar.
. Slipning och lackering av lokalernas fönster mot Luntmakargatan.
. Byte pumpjigg till fjärrvärmeanläggningen.
- 2008 Energideklaration utförd.
. Vattenskador i restaurangens lokaler åtgärdade.
- 2007 Byte avloppsrör under källargolven.
Byte till ny el-central.
- 2005 Fasadrenovering av muren mot gården.
- 2004 Fasadrenovering av väggen mot gården inklusive fönstermålning på gårdsfasaden.
Helrenovering av tvättstugan.
- 2003 Målning av trapphus och källare.
- 2001 Ombyggnad av råvind till två vindslägenheter.
. Byte av plåttaket exklusive nedre plåtvåderna.
. Renovering av hissen.
- 1999 Nya el-ledningar dragna i trapphus, vind och källare.
Byte fjärrvärmeanläggning.
- 1998 Stambyte i lägenhetsvåningarna.
Byte av el-ledningar i lägenheterna.
- 1994 Ombyggnad av kontorslokalerna till tre separata lokaler.

7 Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige försäkring (tidigare Vardia försäkring). Försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring för husets samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavarna behöver därmed inte teckna ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

8 Ekonomi

Rörelseresultatet för 2019 gav ett överskott på 589 326 kr innan avskrivning.

Av årets överskott har 570 000 kr använts för avskrivningar av komponenterna för fasad- och fönsterrenoveringar samt takterrass- och trapphusrenoveringar enligt not 2 och 3 i notförteckningen till resultat- och balansräkningen.

Amorteringarna under året har totalt uppgått till 699 989 kr. I den summan ingår slutamortering av ett lån på Handelsbanken på 300 000 kr samt därutöver en extra amortering på ett annat lån med 200 000 kr. Lånen uppgick vid årsskiftet efter amorteringar till sammanlagt 2 520 000 kr fördelade på två lån.

Lånen är båda hos Handelsbanken och löper med tre månaders rörlig ränta på 0,72 % resp 0,67 %. Skuldbeloppen på resp. lån var vid årsskiftet 1 160 000 kr resp 1 360 000 kr.

Ett av lånen omvandlades under året från tidigare bundet 4-årslån med 1,34 % ränta till rörligt tre-månades lån med 0,72 % ränta i samband med att fyraårsperioden löpte ut i somras. Se i övrigt not 4 i notförteckningen till bokslutet.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och beräknas så vara de närmaste åren. Avgiftsnivån har legat oförändrad sedan 1998 och inga ändringar är planerade för de närmaste åren. Några nyckeltal som ger en bild av den goda ekonomiska ställningen för föreningen framgår av tabellen nedan.


Ekonomiska nyckeltal för brf Boplatsen 2019

Årsavgift/kvm	
bostadsyta	430 kr
Lån/ kvm	
bostadsyta	1 624 kr
Räntekostnad/ kvm	
bostadsyta	18 kr


Förslag resultatdisposition

Styrelsen föreslår att av årets överskott på 19 326 kr avsätts 10 000 kr enligt stadgarna till underhållsfonden och att resterande belopp på 9 326 kr kronor balanseras i ny räkning.


Stockholm den 27 januari 2020



Anders Larsson




Ingemar Åkesson



Ingemar Öhrman



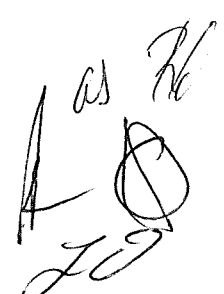
Bengt Moberg



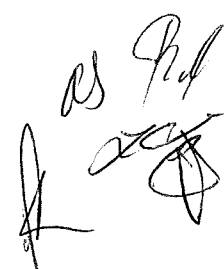
Andrea Sylvén

Bokslut för brf Boplatsen verksamhetsåret 2019

Resultaträkning	Not	2019	2018
Belopp i kronor			
Rörelseintäkter			
Avgifter		667 142	667 062
Hyror		869 613	848 220
Summa rörelseintäkter		1 536 755	1 515 282
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	1	- 861 994	- 919 753
Styrelsearvoden		- 50 000	- 50 000
Ag-avgifter arvoden		- 13 015	- 12 561
Summa rörelsekostnader		- 925 009	- 982 314
Rörelseresultat före avskrivningar, räntekostnader och skatteåterbäring		611 746	532 968
Avskrivningar på byggnaden	2	- 570 000	- 490 000
Räntekostnader		- 28 158	- 35 001
Skatteåterbäring		5 738	6 442
Årets resultat		19 326	93 187



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	3		
Byggnad och mark		1 187 135	1 187 135
Fasadrenovering		620 000	765 000
Fönsterrenovering		220 000	360 000
Renovering takterrasser		1 400 000	1 540 000
Trapphusrenovering		250 000	395 000
Summa anläggningstillgångar		3 677 135	4 247 135
Omsättningstillgångar			
Fordringar		6 979	16 147
Kassa och bank			
Kassa		-	1 358
Plusgiro		203 821	255 125
Affärskonto HB		252 237	231 503
Checkkonto HB		1 096	1 096
Summa kassa och bank		457 155	489 082
Summa omsättningstillgångar		464 134	505 229
SUMMA TILLGÅNGAR		4 141 269	4 752 364



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond	-	390 000	- 380 000
Reservfond	-	117 000	- 117 000
Medlemsinsatser	-	604 306	- 604 306
<i>Summa bundet eget kapital</i>	-	1 111 306	- 1 101 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	54 992	- 50 583
Årets resultat	-	19 326	- 14 409
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	74 318	- 64 992
Summa eget kapital	-	1 185 624	- 1 166 298
<i>Långfristiga skulder</i>			
	4		
Lån Handelsbanken ränta rörlig 3 mån	-	1 160 000	- 1 520 000
Lån Handelsbanken ränta rörlig 3 mån	-	1 360 000	- 1 399 989
Lån Handelsbanken ränta rörlig	-	-	- 300 000
<i>Summa lån</i>	-	2 520 000	- 3 219 989
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	5		
Diverse skulder	-	121 297	- 111 291
Utgående moms	-	74 436	- 47 287
Ingående moms	-	10 416	- 13 462
Förutbetalda lokalhyror	-	96 933	- 47 777
Förutbetalda avgifter	-	153 395	- 173 184
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	-	435 645	- 366 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-	4 141 269	- 4 752 364

Upplysningar till resultat- och balansräkning

Not 1 Drift- och fastighetskostnader	2019	2018
El	- 67 754	- 65 872
Värme	- 299 280	- 286 114
Vatten och avlopp	- 45 584	- 53 672
Sophämtning	- 16 780	- 18 818
Städning och renhållning	- 48 559	- 45 000
Grovsopor	- 17 969	- 26 245
Reparation och underhåll	- 102 795	- 57 334
Energideklaration	- 11 532	-
OVK-besiktning	-	- 107 181
Hissunderhåll	- 21 084	- 17 557
Prel fastighetsskatt och fastighetsavgift	- 116 352	- 116 372
Försäkringspremie	- 29 711	- 24 758
Kontraktsservice fastigheten	- 28 552	- 34 323
ComHem abonnemang	- 24 640	- 29 092
Diverse kostnader	- 31 402	- 37 416
Summa driftskostnader	- 861 994	- 919 753

Not 2 Anläggningstillgångar efter avskrivningar

	Avskriv- ningar 2019	<u>Anläggningstillgångar</u>	
		2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	-	1 187 135	1 187 135
Fasadrenovering	145 000	620 000	765 000
Fönsterrenovering	140 000	220 000	360 000
Takterass-renovering	140 000	1 400 000	1 540 000
Trapphusrenovering	145 000	250 000	395 000
Summa anläggningstillgångar	570 000	3 677 135	4 247 135

3 Anläggningstillgångar,

investeringskostnad och investeringsår

	Invest kostnad	Invest år
Fasadrenovering	1 112 719	2012
Fönsterrenovering	788 229	2011
Takterassrenovering	1 795 376	2013
Trapphusrenovering	485 314	2016

Handwritten signature and initials, possibly 'AS' and 'Kub', with a large flourish below.

Not 4 Skulder till banker	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31
Handelsbanken lån 910677 rörligt 3 mån	0,72%	1 160 000
Handelsbanken lån 147193 rörligt 3 mån	0,65%	1 360 000
Handelsbanken lån 300 000, inlöst under 2019		-
Summa		2 520 000

Amortering under 2019: 699 989 kr

Not 5 Div skulder

Arvode 2019	50 000
Värme, el, VA och städning dec 2019	62 222
Övrigt	9 075
Summa	121 297

