

Brf Y.K.-Huset

Årsredovisning

2019

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Y.K.-Huset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Svante Torleif Wetterling	Ordförande
Annika Margareta Sondfors	Kassör
Kri H K Bennström af Geijerstam	Ledamot
Jan Henrik Gardholm	Ledamot
Margit Lena Margareta Pant	Ledamot
David Johan Sanderberg	Ledamot
Lars Kristian Santesson	Ledamot
Anders Gustaf Stefan Killander	Suppleant
Anna Charlotte Gaasvik	Suppleant / sekreterare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Charlotte Gaasvik, Jan Henrik Gardholm, Anders Gustaf Stefan Killander, Margit Lena Margareta Pant, Lars Kristian Santesson, Annika Margareta Sondfors och Svante Torleif Wetterling.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Birgitta Erikson
Anna Persson
Gunnar Strandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FODERMARSKEN 4	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

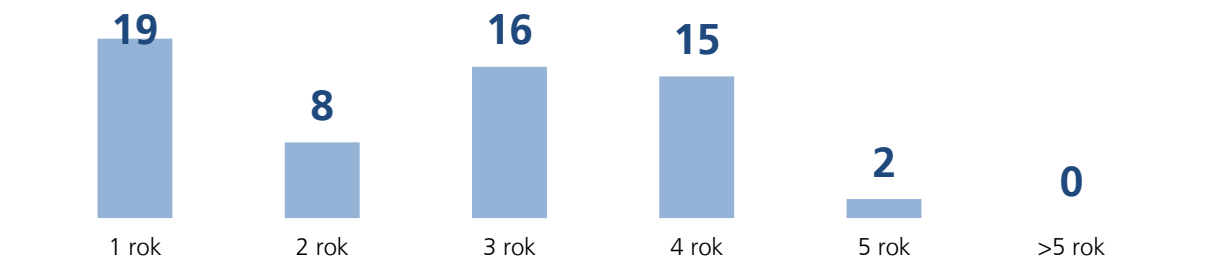
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 627 m², varav 3 339 m² utgör lägenhetsyta och 288 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	44 m ²	2020-05-31
Restaurang	215 m ²	2021-03-31
Privat verksamhet	29 m ²	2020-04-30
Antennplats	5 m ²	2022-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorventiler och elementtermostater	2019	
Renovering av restaurangens terrass	2018	Nytt fuktskydd och trall
Radonmätning	2018	Enl myndighetskrav
Rivning av ramp och renovering av pelare och balkong	2017	
Energideklaration	2017	
Installation fiberbaserat bredband	2017	
Stampolning	2016	
Garantiarbeten efter fönsterrenoveringen 2010	2016	
Taksäkerhetssystem	2015	
OVK	2015 - 2017	
Genomspolning av värmesystemet	2015	
Stora Hissen åtgärdat oljeläckage	2015	
Teknisk undersökning rampen	2015	
Renovering av mur framför entre och trappan ner till restaurangen	2015 - 2016	
Uppgradering av styrsystem för värmen	2015	
Åtgärder vad gäller eldragningen i restaurangens bar	2014	
Isolering av vind	2013	
Installation av värmekablar på yttertaket	2013	
Reparation av piskbalkong	2013	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2012	
Installation av radiatorer i restaurangkök	2011	
Ombyggnad av ventilation i restaurangen köksdelen	2011	
Målning av yttertak	2011	
lordningställande av grovsoprum	2011	
Utvändig målning fönster och byte till energiglas.	2010	
OVK	2010	
Planerat underhåll	År	
Nödbelysning i trapphus	2020	
Säkerhetsåtgärder tak	2020	
Renovering av pelare vid entren	2020	
Ny fjärrvärmecentral	2020	
Kompletteringsmålning fönster	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	ComHem
Trädgårdsskötsel	2 Småläningar
Hisservice	Schindlers
Fastighetsskötare	ESI
Fiberkabelnod	Stokab
Jouravtal	D R S Fastighetsjour
Redovisning	SBC
Grovsopor mm	Veolia RecyclingSolutions Sweden AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Fortum Markets AB
Snöröjning	Miljö & Fastighetservice AB
Tvättmaskiner	Elektrolux
Värmesystem	Chemi Clean System AB
Värmereglering	KTC
Elslinga tak	Dimson Bygg AB
Internet via fiber	Stockholms Stadsnät AB
Serviceavtal ventilation	HA Ventilation AB

Föreningens ekonomi

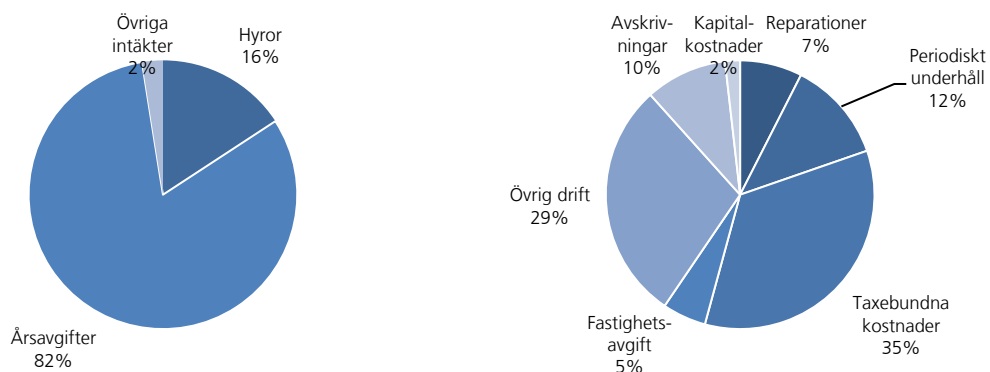
Föreningens likviditet är god och skuldsättning låg. En planering på kommande 10 år visar en balanserad långsiktigt god ekonomi. En större kostnad för fasadrenovering inom 6-10 år är hanterad inom den ekonomiska planen

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 011 649	1 231 379
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 638 775	2 634 917
Finansiella intäkter	13	24
Minskning kortfristiga fordringar	6 006	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 246	0
	2 664 040	2 634 941
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 314 201	2 275 036
Finansiella kostnader	47 414	44 445
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	529 190
	2 361 615	2 854 671
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 314 073	1 011 649
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 424	-219 730

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 och 2019 drabbades föreningen av ett flertal vattenläckor. Dessa är i huvudsak åtgärdade men för att minska risken för framtida problem tidigarelades byte av radiatorventiler och elementtermostater i alla lägenheter och lokaler till hösten 2019. Sopsorteringen i huset har utökats med fler sopfraktioner och används glädjande i hög utsträckning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	646	646	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 237	1 136	1 272	1 221
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 168	1 168	1 168	1 168
Elkostnad/m ² totalyta	16	22	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	193	200	204	207
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	23	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	12	14	15
Soliditet (%)	71	71	69	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	21	59	-857	253
Nettoomsättning (tkr)	2 621	2 590	2 647	2 592

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 339 m² bostäder och 288 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	592 795	0	0	592 795
Upplåtelseavgifter	7 965 900	0	0	7 965 900
Kapitaltillskott	1 238 963	0	0	1 238 963
Fond för yttre underhåll	442 123	377 100	-217 250	282 273
S:a bundet eget kapital	10 239 780	377 100	-217 250	10 079 930
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 300 740	-377 100	276 335	1 401 505
Årets resultat	20 797	20 797	-59 085	59 085
S:a fritt eget kapital	1 321 537	-356 303	217 250	1 460 590
S:a eget kapital	11 561 317	20 797	0	11 540 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 797
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 677 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-377 100
summa balanserat resultat	1 321 537
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	319 275
att i ny räkning överförs	1 640 812

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 620 781	2 589 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 994	44 979
Summa rörelseintäkter		2 638 775	2 634 917
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 037 692	-1 898 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 548	-285 704
Personalkostnader	Not 6	-89 962	-90 445
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-256 375	-256 375
Summa rörelsekostnader		-2 570 576	-2 531 411
RÖRELSERESULTAT		68 199	103 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 414	-44 445
Summa finansiella poster		-47 401	-44 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 797	59 085
ÅRETS RESULTAT		20 797	59 085

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 876 190	15 132 565
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 876 190	15 132 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 879 690	15 136 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 314 784	1 018 366
Summa kortfristiga fordringar		1 314 784	1 018 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 314 784	1 018 366
SUMMA TILLGÅNGAR		16 194 474	16 154 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 558 695	8 558 695
Kapitaltillskott		1 238 963	1 238 963
Fond för yttre underhåll	Not 12	442 123	282 273
Summa bundet eget kapital		10 239 780	10 079 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 300 740	1 401 505
Årets resultat		20 797	59 085
Summa fritt eget kapital		1 321 537	1 460 590
SUMMA EGET KAPITAL		11 561 317	11 540 520
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		128 888	167 545
Skatteskulder		24 307	6 642
Övriga skulder		120 892	120 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	459 070	418 832
Summa kortfristiga skulder		733 157	713 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 194 474	16 154 431

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	133år	133år
Fastighetsförbättringar	133år,20år	133år,20år
Hissanläggning	30år	30år
Stambyte	133år	133år
Fasad	50år	50år
Fönster	33år	33år
Restaurang	20år	20år
Ventilation	25år	25år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 156 564	2 156 564
Hyror lokaler	356 391	327 250
Hyror reklamplats	60 000	58 650
Bredbandsintäkter	9 600	9 600
Tvättstuga	20 400	19 800
Avgift andrahandsuthyrning	17 817	18 060
Öresutjämning	9	14
	2 620 781	2 589 938

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	8 196	6 101
Övriga intäkter	9 798	38 878
	17 994	44 979

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 760	28 288
	Fastighetskötsel beställning	7 862	424
	Fastighetskötsel gård entreprenad	14 560	28 300
	Fastighetskötsel gård beställning	0	5 091
	Snöröjning/sandning	13 388	16 754
	Städning entreprenad	25 766	25 677
	Städning enligt beställning	8 900	13 261
	Mattvätt/Hyrmattor	18 563	17 990
	Hissbesiktning	20 306	2 414
	Myndighetstillsyn	590	0
	Gemensamma utrymmen	17 196	0
	Gård	8 457	4 555
	Serviceavtal	64 750	59 592
	Förbrukningsmateriel	5 247	4 217
	Teleport/hissanläggning	0	1 244
	Brandskydd	29 996	0
		278 340	207 807
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	36 563
	Tvättstuga	9 655	4 851
	Entré/trapphus	125	0
	Lås	6 026	703
	VVS	25 263	49 828
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	2 206
	Ventilation	8 384	30 762
	Elinstallationer	0	1 705
	Hiss	55 491	139 496
	Balkonger/altaner	0	5 606
	Vattenskada	84 088	-3 568
		197 386	268 152
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	281 250
	Entré/trapphus	0	21 250
	VVS	296 150	0
	Ventilation	7 500	0
	Elinstallationer	15 625	0
	Huskropp utvändigt	0	-281 250
	Mark/gård/utemiljö	0	196 000
		319 275	217 250
	Taxebundna kostnader		
	El	56 293	79 731
	Värme	700 368	727 030
	Vatten	63 270	82 623
	Sophämtning/renhållning	82 719	65 389
	Grovsopor	0	2 793
		902 650	957 566
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 529	41 607
	Självrisk	85 720	0
	Samfällighetsavgift	0	14 400
	Kabel-TV	10 500	10 303
	Bredband	60 672	60 672
		200 421	126 982
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 620	121 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 037 692	1 898 887

		2019	2018
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Kreditupplysning	807	576
	Medlemsinformation	633	0
	Tele- och datakommunikation	5 699	5 625
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Hyresförluster	600	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	1 932	3 247
	Styrelseomkostnader	5 605	5 344
	Fritids- och trivselkostnader	520	1 128
	Förvaltningsarvode	117 822	114 657
	Administration	6 745	5 822
	Korttidsinventarier	5 188	0
	Konsultarvode	11 246	120 160
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 120
		186 548	285 704
Not 6	PERSONALKOSTNADER		
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 000	73 000
	Sociala kostnader	16 962	17 445
		89 962	90 445
Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnad	10 643	10 643
	Förbättringar	245 733	245 733
		256 375	256 375

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 620 678	19 620 678
	Utgående anskaffningsvärde	19 620 678	19 620 678
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 488 113	-4 231 737
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 375	-256 375
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 744 488	-4 488 113
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 876 190	15 132 565
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	869 725	869 725
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 093 000	31 163 000
	Taxeringsvärde mark	88 607 000	62 928 000
		125 700 000	94 091 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	90 000 000
	Lokaler	5 700 000	4 091 000
		125 700 000	94 091 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	260 085	260 085
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	260 085	260 085
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-260 085	-260 085
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-260 085	-260 085
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Kundfordringar	0	6 000	
	Skattekonto	711	717	
	Klientmedel hos SBC	1 314 073	1 011 649	
		1 314 784	1 018 366	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	282 273	615 872	
	Reservering enligt stadgar	377 100	282 273	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-217 250	-615 872	
	Vid årets slut	442 123	282 273	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,250 %	3 000 000	3 000 000
	Handelsbanken	1,250 %	900 000	900 000
	Summa skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 900 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			3 900 000	3 900 000
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	13 877 000	13 877 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden	28 502	28 503	
	Sociala avgifter	8 955	9 000	
	Ränta	4 469	4 008	
	Avgifter och hyror	417 144	377 321	
		459 070	418 832	
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			

Under 2020 planeras ett par större underhållsåtgärder. Vår fjärrvärmecentral kommer att bytas; pelaren vid entrén uppvisar sprickor och kommer att renoveras; nödbelysning i trapphuset installeras; säkerhetsåtgärder behöver installeras på taket; och vi kommer att se över och komplettera målning av fönster

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/3 2020



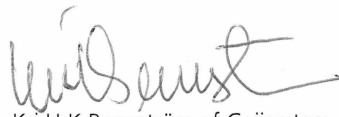
Svante Torleif Wetterling
Ordförande



Lars Kristian Santesson
Ledamot



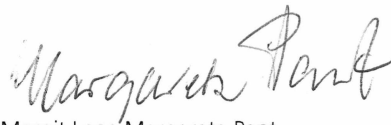
Annika Margareta Sondfors
Kassör



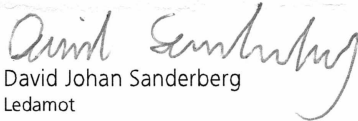
Kri H K Bennström af Geijerstam
Ledamot



Jan Henrik Gardholm
Ledamot




Margit Lena Margareta Pant
Ledamot



David Johan Sanderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Y.K.-Huset, org.nr 716405-7387.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Y.K.-Huset för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Y.K.-Huset för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 157 000	2 156 564	2 156 000
Hyror lokaler	370 000	356 391	344 000
Hyror reklamplats	59 000	60 000	58 614
Bredbandsintäkter	9 600	9 600	9 600
Tvättstuga	20 000	20 400	19 000
Avgift andrahandsuthyrning	15 000	17 817	15 000
Öresutjämning	0	9	0
Försäkringsersättning	0	8 196	0
Övriga intäkter	0	9 798	0
	2 630 600	2 638 775	2 602 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-42 760	-29 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-7 862	-6 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-28 500	-14 560	-28 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 500	0	-2 500
Snöröjning/sandning	-20 000	-13 388	-20 000
Städning entreprenad	-25 000	-25 766	-25 000
Städning enligt beställning	-11 000	-8 900	-11 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-18 563	-22 000
Hissbesiktning	-2 500	-20 306	-2 500
Myndighetstillsyn	0	-590	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-17 196	-3 000
Gård	-4 000	-8 457	-4 000
Serviceavtal	-70 000	-64 750	-50 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 247	-2 000
Teleport/hissanläggning	-1 300	0	0
Brandskydd	0	-29 996	0
	-225 800	-278 340	-205 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Tvättstuga	-5 000	-9 655	-5 000
Entré/trapphus	0	-125	0
Lås	0	-6 026	0
VVS	-100 000	-25 263	-25 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 354	0
Ventilation	0	-8 384	0
Elinstallationer	-16 000	0	-17 000
Hiss	-35 000	-55 491	-35 000
Huskropp utvändigt	-5 000	0	-5 000
Fönster	-20 000	0	-20 000
Vattenskada	-25 000	-84 088	-50 000
	-229 000	-197 386	-160 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-700 000	0	-366 000
VVS	0	-296 150	0
Ventilation	0	-7 500	0
Elinstallationer	0	-15 625	0
	-700 000	-319 275	-366 000

Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-56 293	-80 000
Värme	-750 000	-700 368	-720 000
Vatten	-85 000	-63 270	-85 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-82 719	-65 000
Grovsopor	-3 000	0	-3 000
	-983 000	-902 650	-953 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-43 529	-42 000
Självrisk	0	-85 720	0
Samfällighetsavgift	-15 000	0	-15 000
Kabel-TV	-10 500	-10 500	-10 500
Bredband	-62 000	-60 672	-62 000
	-129 500	-200 421	-129 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 674	-139 620	-122 000
	-139 674	-139 620	-122 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-807	-500
Medlemsinformation	0	-633	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 699	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-1 700
Hysesförluster	0	-600	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 669	-18 000
Föreningskostnader	-3 500	-1 932	-3 500
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 605	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-520	0
Förvaltningsarvode	-118 000	-117 822	-118 000
Administration	-6 000	-6 745	-5 000
Korttidsinventarier	0	-5 188	0
Konsultarvode	0	-11 246	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 240	-6 500
	-170 000	-186 548	-167 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-73 000	-73 000	-73 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-16 962	-16 000
	-89 000	-89 962	-89 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-11 000	-10 643	-11 000
Förbättringar	-259 000	-245 733	-246 000
	-270 000	-256 375	-257 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 935 974	-2 570 576	-2 449 200
RÖRELSERESULTAT	-305 374	68 199	153 014
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-45 000	-47 262	-45 000
Övriga räntekostnader	0	-152	0
	-45 000	-47 401	-45 000
RESULTAT	-350 374	20 797	108 014

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE