

Årsredovisning för
Brf Putshyveln 2
769603-5984

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Putshyveln 2 (769603-5984) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Putshyveln 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bordsvägen 29-33. Putshyveln 2 byggdes år 1947. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	Lägenheter, bostadsrätt	2147
1	Lägenheter, hyresrätt	54

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-21. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tina Löwenhielm	Ordförande
Maryam Hassani	Ledamot
Liora Kaufmann	Suppleant
Kim Floberg	Ledamot
Hanna Zettergren	Suppleant
Gunilla Hammarström	Ledamot
Alexander Salmin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tina Löwenhielm, Kim Floberg och Gunilla Hammarström.

Föreningens firma tecknas av Tina Löwenhielm, Maryam Hassani, Kim Floberg, Gunilla Hammarström och Alexander Salmin.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Valberedningen har utgjorts av Nevena Stojanovic och Ofelia Stigert.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1998	Stambyte
2002	Dränering
2007	Stamspolning
2008	Översyn av ventilation och fläktar
2008-2015	Reparation av återkommande fuktskada i källarlägenhet
2010	Byte av fjärrvärmväxlare
2013	Rörinfodring av rör under fastigheten 29-31
2013-2014	Renovering av värmesystem
2017	Stamspolning, installation av fiber, trefas och nya takfläktar samt montering av takstegar
2019	Målning av trapphus, inklusive uppgradering av belysning i såväl trapphus som tvättstuga
2019	Inköpa av utrustning till skyddsrum för att möta krav från myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2020	Relining av avloppsstammar

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 8 tillkommit samt 7 avflyttat. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 51 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har följande väsentliga händelser skett. Anticimex har vid två tillfällen bekämpat ohyra i form av råttor i källaren. Vid arbetet lokaliserade man orsaken till råttproblemet vilket härleddes till liggande avloppsstammarna. Detta föranledde i sin tur kommande renovering. Trapphus har målats om samt fått ny belysning/armatur installerat. Den nya belysningen lyser alltid svagt för att öka tryggheten i trapphusen samt reglerar på rörelse för att automatiskt öka belysningen. Återställning av skyddsrum, material har köpts in för att säkerställa att våra skyddsrum lever upp till kraven från myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 777	1 775	1 783	1 805
Resultat efter fin. poster (tkr)	-581	21	-4910	-286
Soliditet (%)	53,2	53,9	53,6	54

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 355 242	7 075 761	917 237	-2 615 495	20 608	16 753 354
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-48 800	48 800		
Balanseras i ny räkning				20 609	-20 608	
Årets resultat					-580 573	-580 574
Belopp vid årets utgång	11 355 242	7 075 761	868 437	-2 546 086	-580 573	16 172 780

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	-
Balanserat resultat	-2 546 086
Årets resultat	-580 574
Totalt	-3 126 660
Avsättning yttre fond	119 400
Uttag ur yttre fond	-543 000
Balanseras i ny räkning	-2 703 060
Summa	-3 126 660

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

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			
Nettoomsättning	2	1 777 372	1 774 951
Övriga rörelseintäkter		6 636	-
Summa rörelseintäkter		1 784 008	1 774 951
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 703 009	-1 092 745
Övriga externa kostnader	4	-22 158	-21 122
Personalkostnader och arvoden	5	-91 994	-89 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 314	-373 320
Summa rörelsekostnader		-2 190 475	-1 576 881
Rörelseresultat		-406 467	198 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 586	-177 549
Summa finansiella poster		-174 106	-177 462
Resultat efter finansiella poster		-580 573	20 608
Resultat före skatt		-580 573	20 608
Årets resultat		-580 573	20 608

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	6	26 936 253	27 252 303
Inventarier, maskiner och installationer	7	876 241	933 505
Summa materiella anläggningstillgångar		27 812 494	28 185 808
Summa anläggningstillgångar		27 812 494	28 185 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	16 305
Övriga fordringar		369	344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 211	58 691
Summa kortfristiga fordringar		57 610	75 340
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	750 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 794 780	2 099 521
Summa kassa och bank		1 794 780	2 099 521
Summa omsättningstillgångar		2 602 390	2 924 861
SUMMA TILLGÅNGAR		30 414 884	31 110 669

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 431 003	18 431 003
Fond för yttre underhåll		868 437	917 237
Summa bundet eget kapital		19 299 440	19 348 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 546 086	-2 615 495
Årets resultat		-580 573	20 608
Summa fritt eget kapital		-3 126 659	-2 594 887
Summa eget kapital		16 172 781	16 753 353
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 874 049	13 987 821
Summa långfristiga skulder		13 874 049	13 987 821
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 327	76 150
Skatteskulder		2 160	4 804
Övriga skulder		720	20 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295 847	268 068
Summa kortfristiga skulder		368 054	369 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 414 884	31 110 669

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)
Ombyggnad	5-10%	(5-10%)
Nya Portar	10%	(10%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 702 799	1 702 829
Hyror	69 421	69 391
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 152	2 731
	1 777 372	1 774 951

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	43 220	-
Städning	36 000	32 499
Trädgårdsskötsel	1 530	3 863
Snöröjning	-	19 650
Reparationer	234 806	43 286
El	47 941	47 982
Uppvärmning	430 065	419 223
Vatten	62 181	61 205
Sophämtning	26 461	29 793
Försäkringspremie	28 303	38 859
Tomträttsavgäld	121 000	121 000
Fastighetsavgift bostäder	52 326	50 806
Övriga fastighetskostnader	1 742	9 090
Kabel-tv/Bredband/IT	11 860	11 515
Förvaltningsarvode ekonomi	50 010	48 748
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 238	1 231
Panter och överlåtelse	-	60
Juridiska åtgärder	600	420
Övriga externa tjänster	10 289	10 077
	1 159 572	949 307
Underhåll		
Armatyr & undertak tvättstuga	34 618	-
Balansering VS-system, 10% efter slutbesiktning	15 938	143 438
Målning & belysning trapphus	310 973	-
Åtgärder skyddsrum	181 908	-
	543 437	143 438
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 703 009	1 092 745

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 090	2 092
Revisionsarvode	20 068	19 030
Summa	22 158	21 122

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	68 250
Sociala kostnader	21 994	21 444
	91 994	89 694

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 045 428	27 045 428
-Ombyggnad	1 198 695	1 198 695
-Nya Portar	450 000	450 000
-Mark	2 299 574	2 299 574
	30 993 697	30 993 697
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 741 394	-3 425 338
-Årets avskrivning enligt plan	-316 050	-316 056
	-4 057 444	-3 741 394
Redovisat värde vid årets slut	26 936 253	27 252 303

Taxeringsvärde

Byggnader	25 000 000	21 600 000
Mark	14 800 000	9 800 000
	39 800 000	31 400 000
Bostäder	39 800 000	31 400 000
Lokaler	-	-
	39 800 000	31 400 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 201 175	1 201 175
	1 201 175	1 201 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-267 670	-210 406
-Årets avskrivning enligt plan	-57 264	-57 264
	-324 934	-267 670
Redovisat värde vid årets slut	876 241	933 505

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
SHB Lux Korträntefond	750 000	750 000
	750 000	750 000
(ansk.värde : 750 000)		
(andelar : 6 299.7494)		
(markn.värde : 910 628,77)		

Not 9 Kassa och bank

Kassa	2 611	2 611
Handelsbanken	1 211 846	1 220 912
Avräkningskonto Fastighetsägarna	580 323	875 998
Summa	1 794 780	2 099 521

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2018-12-31</i>
Stadshypotek	2023-03-01	1,48%	3 205 993	3 240 013
Stadshypotek	2022-09-01	1,31%	4 863 056	4 912 808
Stadshypotek	2020-06-01	0,98%	2 805 000	2 835 000
Stadshypotek	Rörligt	1,22%	3 000 000	3 000 000
			13 874 049	13 987 821

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020 -

Kim Floberg

Gunilla Hammarström

Maryam Hassani

Tina Löwenhielm

Alexander Salmin Du Guet

Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Börje Krafft, Add & Subtract AB
Av föreningen vald revisor