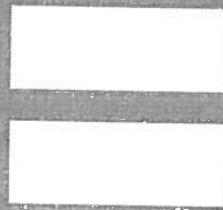


Ankom

Stockholm



Årsredovisning 2019



Brf Anstaltshöjden

Org nr 769631-0544

fastum

www.fastum.se | 08 220

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 Bostadsrättsförening Anstaltshöjden, med säte i Sigtuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 mars 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 april 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:78 i Sigtuna kommun den 13 april 2016. Den totala boytan uppgår till 1 091 kvm fördelat på 28 lägenheter. Byggnadsåret är 1950. En omfattande renovering färdigställdes 2016.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarn samfällighetsförening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är 2016.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 15 581 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 400 000 kr och markvärdet 2 181 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 567 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 55 252 kr 2019.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte-och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-29 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lena Tedeblad Yusuf Tekin Christopher Nälsén
Suppleanter:	Rasmus Svensson Lisa Beijner

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

Revisorer

Per-Erik Jansson
Matfors redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 (29) medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (2) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	854	798	661	467
Resultat efter finansiella poster	-449	-365	-268	-159
Soliditet (%)	68,3	68,8	69,1	69,4
Fastighetslån, kr/kvm	13 562	13 590	13 616	13 640
Årsavgifter, kr/kvm	567	567	566	402

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.

Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 114 250	67 520	-494 898	-365 175	33 321 697
Disposition av föregående års resultat:		33 760	-398 935	365 175	0
Årets resultat				-448 508	-448 508
Belopp vid årets utgång	34 114 250	101 280	-893 833	-448 508	32 873 189

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-893 833
årets förlust	-448 508
	-1 342 341

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	55 252
	-1 397 593
	-1 342 341

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	853 677	798 325
Övriga rörelseintäkter		0	525
Summa rörelseintäkter		853 677	798 850
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-660 779	-541 719
Övriga externa kostnader	4	-43 050	-23 628
Avskrivningar		-360 453	-360 453
Summa rörelsekostnader		-1 064 282	-925 800
Rörelseresultat		-210 605	-126 950
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 903	-238 225
Summa finansiella poster		-237 903	-238 225
Resultat efter finansiella poster		-448 508	-365 175
Årets resultat		-448 508	-365 175

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 534 687	47 895 140
Summa materiella anläggningstillgångar		47 534 687	47 895 140
Summa anläggningstillgångar		47 534 687	47 895 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	487 263	466 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	69 236	14 829
Summa kortfristiga fordringar		556 499	481 324
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 617	44 706
Summa kassa och bank		58 617	44 706
Summa omsättningstillgångar		615 116	526 030
SUMMA TILLGÅNGAR		48 149 803	48 421 170

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 114 250	34 114 250
Fond för yttre underhåll		101 280	67 520
Summa bundet eget kapital		34 215 530	34 181 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-893 833	-494 898
Årets resultat		-448 508	-365 175
Summa fritt eget kapital		-1 342 341	-860 073
Summa eget kapital		32 873 189	33 321 697
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 764 334	14 797 396
Summa långfristiga skulder		14 764 334	14 797 396
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	32 080	29 500
Leverantörsskulder		200 977	19 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	279 223	253 027
Summa kortfristiga skulder		512 280	302 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 149 803	48 421 170

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 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	618 777	618 775
Samfällighetsavgift	165 200	137 150
P-plats och garage	69 700	42 400
	853 677	798 325

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	55 000	57 000
Snöröjning/sandning	0	8 469
Gemensamhetsanläggning	55 992	44 408
Reparationer	21 326	5 366
Trädgård och utemiljö	0	11 300
Planerat underhåll	101 315	0
Fastighetsel	37 575	80 174
Uppvärmning	173 702	59 735
Vatten och avlopp	171 141	178 938
Avfallshantering	23 187	44 155
Försäkringskostnader	20 963	16 626
Förbrukningsinventarier	0	24 805
Förbrukningsmaterial	578	10 324
Trivselkostnad	0	419
	660 779	541 719

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Föreningsgemensamma kostnader	0	300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	35 124	36 964
Bankkostnader	975	1 020
Övriga poster	1 951	600
Fastighetskatt/avgift ändrad taxering	0	-20 256
	43 050	23 628

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 875 060	48 875 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 875 060	48 875 060
Ingående avskrivningar	-979 920	-619 467
Årets avskrivningar	-360 453	-360 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 340 373	-979 920
Utgående redovisat värde	47 534 687	47 895 140

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Klientkonto hos förvaltare	487 263	465 684
Övriga fordringar	0	811
	487 263	466 495

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 938	8 781
Fastighetsföräkring	6 629	6 048
Samfällighet	11 799	0
Vatten och avlopp	41 870	0
	69 236	14 829

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, 2857469502	1,38	2022-02-25	7 446 500	7 446 500
Swedbank, 2857469510	1,83	2021-04-23	7 349 914	7 380 396
Avgår kortfristig del			-32 080	-29 500
			14 764 334	14 797 396

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	41 520	41 749
Revision	5 000	5 000
Fjärrvärme	173 703	59 760
Avfallskostnader	0	8 734
Vatten- och avlopp	0	18 466
Förutbetalda avgifter och hyror	59 001	107 519
Gemensamhetsanläggning	0	11 799
	279 224	253 027

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 893 000	14 893 000
	14 893 000	14 893 000

Sigtuna 2020-04-22

Lena Tedeblad



Yusuf Tekin



Christopher Nälsén



Min revisionsberättelse har lämnats

Per-Erik Jansson
Revisor