

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drabanten 8

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.

- 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 1979-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-25 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

David Bauman	Ordförande	
Björn Staffan Carlson	Ledamot	
Jan Peter Dalmalm	Ledamot	
Petra Astrid Elisabet Johansson	Ledamot	
Elias Kababa	Ledamot	Avgått
Pascal Isak Müller Larsson	Ledamot	Avgått

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Yu Xiang	Ordinarie Intern
Alexander Heldt	Ordinarie Intern

Valberedning

Carolina Ramberg
Rikard Sthillert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRABANTEN 8	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

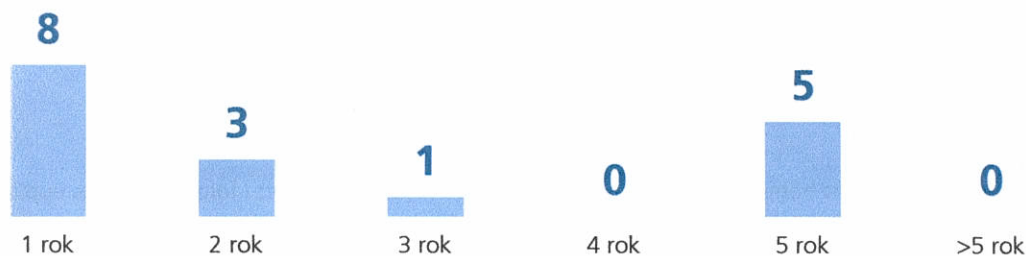
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 364 m² utgör lägenhetsyta och 323 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	323 m ²	2022-08

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu Tvättstuga	Placerad innanför tvättstugan.

AA
RS
BT
TE

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019	
Upprustning och anpassning av lokal	2019	Delbekostat av ny hyresgäst
Renovering av hiss	2018	
Stambyte i källarplan samt lokaler	2015 - 2016	
Två nya balkonger uppförda	2015	Bekostat av medlem
Nya dörrar lokaler	2014	
Renovering fasad samt fönster	2014	Fasad i gatusockel
Ny tvättmaskin	2012	
Stambyte	2012	Badrum mot gård
Stupprörsbyte	2012	
Värmeslingor stuprör	2012	
Planerat underhåll	År	
Renovering och upprustning av källaren	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

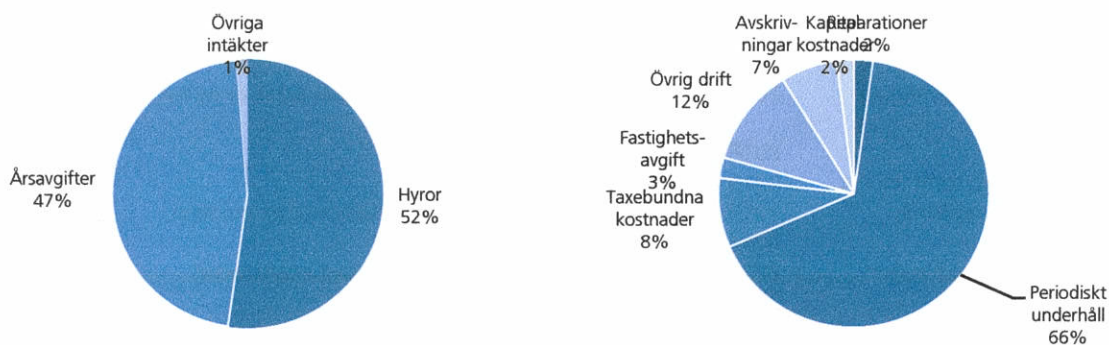
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	978 951	1 106 726
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	954 324	1 135 165
Finansiella intäkter	315	294
Ökning av långfristiga skulder	2 488 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	430 342	3 269
	3 872 981	1 138 728
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 369 859	1 179 609
Finansiella kostnader	77 220	68 971
Ökning av kortfristiga fordringar	271 219	5 923
Minskning av långfristiga skulder	0	12 000
	3 718 298	1 266 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 133 634	978 951
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 683	-127 775

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

AA
YGC
AF
DS

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

BRF Drabanten 8 har under 2019 färdigställt byte av fönster i trapphus och lägenheter i hela fastigheten. Därutöver har hyresgästanpassningar gjorts i hyreslokalen, då gamla hyresgästen flyttat ut under åren och en ny hyresgäst har flyttat in.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	326	326	326	326
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 505	2 103	2 093	2 026
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 210	3 386	3 395	3 404
Elkostnad/m ² totalyta	17	22	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	140	138	132	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	41	42	42
Soliditet (%)	0	25	29	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 742	-363	257	-174
Nettoomsättning (tkr)	942	1 135	1 132	1 110

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 364 m² bostäder och 323 m² lokaler.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH", "R", and "Y".

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	1 329 193	0	0	1 329 193
Upplåtelseavgifter	1 612 597	0	0	1 612 597
Kapitaltillskott	888 175	0	0	888 175
Fond för yttre underhåll	501 790	319 019	-540 488	723 259
S:a bundet eget kapital	4 331 755	319 019	-540 488	4 553 224
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 770 704	-319 019	177 774	-2 629 459
Årets resultat	-2 742 033	-2 742 033	362 714	-362 714
S:a ansamlad förlust	-5 512 738	-3 061 052	540 488	-2 992 173
S:a eget kapital	-1 180 983	-2 742 033	0	1 561 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 742 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 451 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 019
summa balanserat resultat	-5 512 738

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

501 790
-5 010 948

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	942 236	1 135 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 088	0
Summa rörelseintäkter		954 324	1 135 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 042 521	-1 115 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 021	-64 272
Personalkostnader	Not 6	-129 317	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-249 593	-249 593
Summa rörelsekostnader		-3 619 452	-1 429 202
RÖRELSERESULTAT		-2 665 128	-294 037
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 220	-68 971
Summa finansiella poster		-76 905	-68 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 742 033	-362 714
ÅRETS RESULTAT		-2 742 033	-362 714

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 080 580	5 318 939
Maskiner		-89 875	-78 641
Inventarier	Not 9	112 357	112 357
Summa materiella anläggningstillgångar		5 103 062	5 352 655
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 103 062	5 352 655
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		280 683	2 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	978 236	836 018
Summa kortfristiga fordringar		1 258 919	838 203
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		157 263	152 077
Summa kassa och bank		157 263	152 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 416 182	990 280
SUMMA TILLGÅNGAR		6 519 243	6 342 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 941 790	2 941 790
Kapitaltillskott		888 175	888 175
Fond för yttre underhåll	Not 11	501 790	723 259
Summa bundet eget kapital		4 331 755	4 553 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 770 704	-2 629 459
Årets resultat		-2 742 033	-362 714
Summa fritt eget kapital		-5 512 738	-2 992 173
SUMMA EGET KAPITAL		-1 180 983	1 561 051
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 619 000
Summa långfristiga skulder		0	4 619 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 107 000	0
Leverantörsskulder		61 289	56 042
Skatteskulder		10 964	2 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	520 973	104 285
Summa kortfristiga skulder		7 700 226	162 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 519 243	6 342 935

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	100/25/20år	100/25/20år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	30 år	30 år
Maskiner	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	443 984	443 984
Hyror lokaler	486 257	679 183
Hyror parkering	12 000	12 000
Öresutjämnning	-4	-2
	942 236	1 135 165

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 532	0
Övriga intäkter	7 556	0
	12 088	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	43 188	36 000
	Städning enligt beställning	12 063	0
	Hissbesiktning	1 375	0
	Myndighetstillsyn	0	1 130
	Gemensamma utrymmen	0	938
	Serviceavtal	10 937	10 690
	Förbrukningsmateriel	1 585	618
		69 147	49 376
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 210	0
	Tvättstuga	2 694	0
	Entré/trapphus	11 250	0
	Lås	4 226	0
	VVS	21 328	0
	Ventilation	6 234	0
	Elinstallationer	0	4 455
	Hiss	2 697	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 219	87 281
		82 858	91 736
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 261 410	0
	Lokaler	189 159	0
	Hiss	0	515 338
	Fönster	0	25 150
		2 450 569	540 488
	Taxebundna kostnader		
	El	29 190	37 412
	Värme	235 989	232 142
	Vatten	22 587	22 197
	Sophämtning/renhållning	21 300	20 700
		309 066	312 451
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 943	38 677
	Kabel-TV	3 136	3 077
		40 079	41 754
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 802	79 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 042 521	1 115 337

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	5 120	4 635
	Föreningskostnader	406	388
	Förvaltningsarvode	54 964	53 289
	Administration	35 925	1 750
	Konsultarvode	101 606	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 210
		198 021	64 272

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 400	0
	Sociala kostnader	30 917	0
		129 317	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	10 275	10 275
	Förbättringar	228 084	228 084
	Maskiner	11 234	11 234
		249 593	249 593
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 056 632	8 056 632
	Utgående anskaffningsvärde	8 056 632	8 056 632
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 737 693	-2 499 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 359	-238 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 976 052	-2 737 693
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 080 580	5 318 939
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 653 000	14 798 000
	Taxeringsvärde mark	33 024 000	23 016 000
		49 677 000	37 814 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 800 000	32 000 000
	Lokaler	6 877 000	5 814 000
		49 677 000	37 814 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	224 687	224 687	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	224 687	224 687	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-112 330	-112 330	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-112 330	-112 330	
	Redovisat restvärde vid årets slut	112 357	112 357	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	1 865	3 969	
	Klientmedel hos SBC	976 371	826 874	
	Fordringar	0	5 175	
		978 236	836 018	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	723 259	404 240	
	Reservering enligt stadgar	319 019	319 019	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-540 488	0	
	Vid årets slut	501 790	723 259	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,150 % 2 500 000	0	2020-01-03
	Handelsbanken	1,150 % 1 107 000	1 119 000	2020-03-19
	Handelsbanken	1,150 % 500 000	500 000	2020-01-07
	Handelsbanken	1,150 % 3 000 000	3 000 000	2020-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut	7 107 000	4 619 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 107 000	0	
		0	4 619 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 047 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 122 000	5 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	98 400	0
	Sociala avgifter	30 917	0
	Ränta	16 953	11 877
	Avgifter och hyror	367 376	92 408
	Sophämtning/renhållning	3 554	0
	Vatten	3 773	0
		520 973	104 285

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 5 2020



David Bauman
Ordförande

Björn Staffan Carlsson
Ledamot



Jan Peter Dalmalm
Ledamot

Petra Astrid Elisabet Johansson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 05 2020

Alexander Heldt
Intern revisor



Yu Xiang
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Drabanten 8, Stockholm, org.nr. 716416-6048

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Drabanten 8, Stockholm, för år 2019.

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

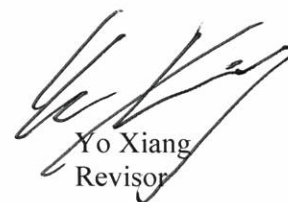
Uttalanden

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

Stockholm 2020-05-27



Alexander Heldt
Revisor



Yo Xiang
Revisor