

Årsredovisning

för

Brf Isrosen

769617-9873

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Isrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade tomträtten till Bandyklubban 6 i Stockholms Kommun den 25 februari 2008. Innehavet är inskrivet den 8 april 2008. Tomträttssavgälden gäller till 1 januari 2027.

Föreningens reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juni 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bandyklubban 6. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar. Fastigheten består av 67 st bostadslägenheter med en total yta på 5 245 kvadratmeter. Föreningen disponerar 52 parkeringsplatser varav 18 i garage, samt 3 mc-platser i garage.

Marken är upplåten med tomträtt t o m 2067-01-01 med en areal på 5 187 kvadratmeter.

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom gästrum, tvättstuga samt en samlingslokal.

Värdeår: 2008

Fastigheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Fr o m år elva utgår full fastighetsavgift. Föreningen kommer att betala full avgift från och med 2019.

Fastigheten är försäkrad i Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Avsättning yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhållsfond) skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvadratmeter lägenhetsyta i föreningens hus.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Föreningens lokal

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Platser	Löptid t o m
Apcoa Svenska AB	Garage	Ja	18	2019-05-19

Apcoa är uppsagt till ovanstående datum och de medlemmar som har garageplats har fått föreningen som ny hyresvärd. Nya avtal har upprättats genom Princip Redovisning AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna har hållits informerade genom sju nyhetsbrev, samt ett antal mail vid akuttillfällen, som skickats ut via e-post eller delats ut till dem som inte har dator.

Under året har ytterligare kompletterande fuktmätningar gjorts av RISE och Dry-It för att säkerställa fasadens status på LMs begäran. Dessa mätningar, liksom tidigare mätningar, har betalats av JM.

Filterbyte genomfördes i hela fastigheten under mars månad.

En hjärtstartare har inköpts och en instruktionskväll hölls för medlemmarna.

En ny hemsida har etablerats för föreningen.

En mur har byggts vid foten av slänten för att förhindra ytterligare erosion.

LED-belysning har installerats i alla allmänna utrymmen i fastigheten.

Nytt inpasseringssystem har under året påbörjats för att komma tillrätta med de problem vi haft med portarna.

Underhållsplanen är uppdaterad.

Under året har föreningen, med hjälp av jurist från Fastighetsägarföreningen, drivit överklagande av beslut om temporärt bygglov för modulhus i Mellanbergsparken. Vi har drivit frågan ända till Mark- och Miljööverdomstolen, som tyvärr har avslagit vårt överklagande.

På medlemsinitiativ har ett antal kaffestunder genomförts under året, liksom möten med en bokklubb och tisdagsträffar med Qi Gong och Squaredance. Festkommittén har hållit i flera uppskattade fester. Styrelsen tackar för detta engagemang.

Två städdagar har genomförts, en på hösten och en på våren. Städdagarna avslutades med gemensam grillstund.

Parkettgolvet i festlokalen har slipats och lackerats under året. Det långa bordet har också fått en ny fin yta.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

De större kostnader vi har haft för underhåll som nämnts under "Väsentliga händelser" har bekostats av de löpande intäkter vi haft under året.

Ett lån har blivit omsatt under året. Räntesatsen blev 0,71% under tre år med en amortering av 1% årligen. Räntesatsen är 0,35% lägre än den tidigare. Alla tre lånen ligger nu hos Stadshypotek.

I budgeten 2020 planeras inga förändringar av avgifter eller hyror.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 100 stycken

Tillkommande medlemmar 9 st

Avgående medlemmar 7 st

Antal medlemmar vid årets slut: 102 stycken

Under räkenskapsåret har sex överlåtelse genomförts. Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna: Katarina Berg, Emma Björkman, Mudit Gaur, Ingrid Lomell, Lars Lomell och Lisa Johansson.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-04-10 haft följande sammanställning:

Lars Gustafsson	Ledamot
Barbro Lantz	Ledamot
Mats Lindh	Ledamot
Inge Godhe	Ledamot
Lena Mörk	Ledamot

Suppleanter:

Joel Lillbroända

Johan Wiblom

Revisor; Linda Johansen, MT Revision AB.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt haft många arbetsmöten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Teknisk förvaltning har skötts genom avtal med Energibevakning AB. Ansvarig fastighetsskötare har varit Lars Larsson. Utemiljön sköts genom avtal med Myrängen Entreprenad & Fastighetsservice AB.

Städningen har under januari-september 2019 skötts genom avtal med NSF (Nancys Städfirma AB).

Föreningen tecknade nytt avtal med Monmeday Städservice AB fr.o.m. 2019-10-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 588	3 555	3 721	4 097
Resultat efter finansiella poster	-296	-314	83	-841
Soliditet (%)	79,9	79,7	80,0	80,0
Balansomslutning	172 643 453	173 245 869	173 123 499	173 276 334
Lån per kvm/bostadsyta 2019-12-31	6 341	6 406	6 453	6 482
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2
Årsavgift / kvm	611	611	611	679

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 612	100 003	1 030	-3 148	-314	138 183
Disposition av föregående års resultat:			131	-445	314	0
Årets resultat					-296	-296
Belopp vid årets utgång	40 612	100 003	1 161	-3 593	-296	137 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 593 023
årets förlust	-295 820
	-3 888 843

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 113
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-434 000
i ny räkning överföres	-3 585 956
	-3 888 843

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 587 557	3 555 060
Övriga rörelseintäkter		180 687	18 256
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 768 244	3 573 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 385 323	-2 041 279
Övriga externa kostnader	4	-411 763	-454 839
Personalkostnader	5	-92 642	-81 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 430	-891 430
Summa rörelsekostnader		-3 781 158	-3 469 434
Rörelseresultat		-12 914	103 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 537	3 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 443	-421 703
Summa finansiella poster		-282 906	-417 805
Resultat efter finansiella poster		-295 820	-313 923
Resultat före skatt		-295 820	-313 923
Årets resultat		-295 820	-313 923

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

169 141 504

170 032 934

Summa materiella anläggningstillgångar

169 141 504

170 032 934

Summa anläggningstillgångar

169 141 504

170 032 934

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

595 101

597 084

Övriga fordringar

179

695

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 775

157 640

Summa kortfristiga fordringar

689 055

755 419

Kassa och bank

Kassa och bank

2 812 894

2 510 264

Summa kassa och bank

2 812 894

2 510 264

Summa omsättningstillgångar

3 501 949

3 265 683

SUMMA TILLGÅNGAR

172 643 453

173 298 617

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

140 615 000

140 615 000

Yttre fond

1 161 202

1 030 089

Summa bundet eget kapital

141 776 202

141 645 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 593 023

-3 147 986

Årets resultat

-295 820

-313 923

Summa fritt eget kapital

-3 888 843

-3 461 909

Summa eget kapital

137 887 359

138 183 180

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

32 922 295

33 258 619

Summa långfristiga skulder

32 922 295

33 258 619

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

287 227

340 000

Förskott från kunder

3 329

0

Leverantörsskulder

365 780

314 371

Skatteskulder

158 393

113 137

Övriga skulder

225

8 637

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 018 845

1 080 673

Summa kortfristiga skulder

1 833 799

1 856 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 643 453

173 298 617

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2020.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år	Procent
Byggnader	200	0,5%
Standardförbättringar, ombyggnader	50	2%

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 205 862	3 205 840
Hysesintäkter p-plats med moms	4 200	4 000
Parkeringsavgift Apcoa moms	58 068	124 685
P-plats ej moms	267 692	176 810
Hyror förråd	7 200	6 600
Övernattnings-/turistlägenhet	29 105	33 508
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	14 798	2 482
Andrahandsavgift	0	0
Övriga sidointäkter	632	1 134
Övriga ersättningar och intäkter	180 687	18 256
	3 768 244	3 573 315

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	74 170	66 933
Fastighetsskötsel gård	53 646	58 807
Trädgårdsskötsel	10 089	2 406
Snöröjning	46 447	46 538
Städning	86 806	102 852
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 750
Hiss	101 860	93 237
Reparation och underhåll	582 574	135 638
El	114 070	124 475
Fjärrvärme	459 066	536 724
VA	64 616	71 820
Renhållning	54 807	52 025
Brandskyddsarbete	6 959	2 725
Fastighetsförsäkring	58 313	63 155
Tomträttavgäld	375 100	375 100
Internet/Bredband	192 060	212 642
Fastighetsskatt/avgift	101 105	57 254
Övriga fastighetskostnader	3 635	23 198
	2 385 323	2 041 279

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	94 472	83 884
Ekonomisk förvaltning tidigare förvaltare	0	49 248
Revisionsarvoden	46 250	19 562
Konsultarvoden	166 825	188 328
Bankkostnader	4 394	7 370
Medlems/styrelsemöten	14 483	64 011
Överlåtelser/pantnoteringsavgifter	17 434	4 268
Förbrukningsinventarier	7 735	0
Förbrukningsmaterial	2 779	0
Övr förbrukningsinv/material	0	6 488
Porto	6 795	1 377
Föreningsavgifter	11 592	12 530
Serviceavgifter branschorg	0	5 082
Kontorsmaterial	5 131	2 396
Tele/Datakommunikation	6 139	2 288
Övriga lokalkostnader	0	2 640
Övriga förvaltningskostnader	1 387	1 721
Övriga externa kostnader	13 538	3 646
Hemsida	10 222	0
Tidningar och facklitteratur	2 587	0
	411 763	454 839

Årets arvode för ekonomisk förvaltning innehåller 5 kvartal p g a ändrade redovisningsprinciper.
Kostnaden för revision innefattar två räkenskapsår p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	78 750	68 250
Bilersättning skattefri	0	512
Lagstadgade soc. avgifter	13 892	13 124
	92 642	81 886

Not 6 Långfristiga skulder

Lån med villkorsändring inom ett år anses som kortfristiga skulder men då styrelsen inte avser att lösa lånen ligger de kvar under långfristig skuld.

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek 1,06% villkorsändringsdag 2019-11-25	0	11 073 311
Stadshypotek 1,02% villkorsändringsdag 2020-09-30	12 596 268	12 725 132
Stadshypotek 1,02% villkorsändringsdag 2021-10-30	9 702 176	9 800 176
Stadshypotek 0,71% villkorsändringsdag 2022-12-01	10 960 319	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-336 468	-340 000
	32 922 295	33 258 619

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Ingående avskrivningar	-7 739 714	-6 848 284
Årets avskrivningar	-891 430	-891 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 631 144	-7 739 714
Utgående redovisat värde	169 141 504	170 032 934
Taxeringsvärden byggnader	88 888 000	70 183 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	27 000 000
	143 888 000	97 183 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Verksamhetsplan för 2020

Årstämma kommer att hållas den 20 april 2020.

Ett lån kommer att omsättas i november.

Två städdagar kommer att genomföras

Arbetsgruppen för laddstationer för elbilar arbetar vidare med frågan. Vi har i princip bestämt leverantör, men väntar på en slutlig offert från dem.

Under året skall JM komma med en åtgärdsplan angående fukten i fasaden. Denna kommer att utvärderas tillsammans med vår jurist för fortsatta förhandlingar med JM.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hägersten

Lars Gustafsson
Ordförande

Barbro Lantz

Mats Lindh

Lena Mörk

Inge Godhe

Min revisionsberättelse har lämnats

Linda Johansen
Auktoriserad revisor