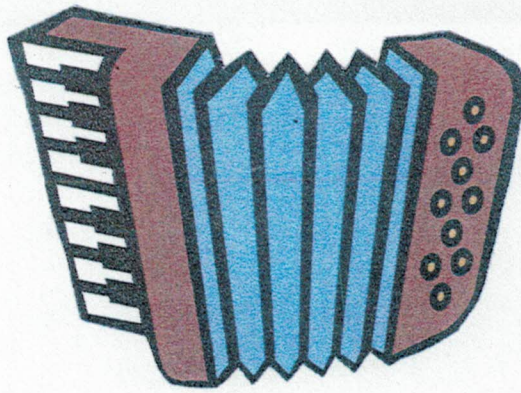




Årsredovisning 2019

BRF DRAGSPELET
769604-9118

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

CO
BRF
E7
CNP

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-08-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-30 och nuvarande stadgar 2014-07-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Berga 6:635 i Österåkers kommun, adress Dansbanevägen 9, 18439 Åkersberga. På fastigheten med areal 4454 kvm är uppfört 2 bostadshus med vardera 27 lägenheter, totalt 54 lägenheter, med sammanlagd bostadsyta om totalt 3895 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar 48 bilparkeringsplatser utomhus.

Byggnaders uppvärmning och energiförbrukning

Uppvärmning sker via fjärrvärme från Eon. Fastigheten förbrukar 104 kWh/m² och år, varav el 4 kWh/m². Som jämförelse förbrukar liknande hus 108-132 kWh/m² och år och nya hus c:a 90 kWh/m².

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB, försäkringen täcker ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen omfattar även "Bostadsrättstillägget" för samtliga lägenheter vilket säkerställer att ingen lägenhet är oförsäkrad. Detta underlättar också hanteringen av eventuell försäkringsskada.

Styrelsens sammansättning

Bengt-Olof Näslund	ordförande
Åke Hymnelius	kassör
Claes Deshayes	v.ordförande
Eva Johnsson	sekreterare
Catharina Öberg	ledamot
Malin Videgård	suppleant
Jan Winqvist	suppleant
Lena Andersson	suppleant

Valberedning

Tytti Rönnlund
Harry Palmén

2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030

Firmateckning

Enligt registreringsbevis 2019-07-12

Revisorer

Jan de Leeuw Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Teknikgruppen har som vanligt ansvarat för klippning av gräsmattor, samt även ansvarat för ogrärensning, plantering i blomurnor, träd, häckar och släntklippning. I december 2019 inkom en offert från Stockholm Utemiljö i Åkersberga för skötsel av våra planteringar, buskar och träd från och med april 2020.

Rengöring av ventilationskanalerna gjordes enligt underhållsplanen under mars månad av sotaren i Åkersberga. Byte till Led-belysning i våra entréer liksom på plan 5 i båda husen genomfördes i början av året. En liten nedgång i elförbrukning har märks under året, nu återstår att se hur lång livslängd Led-lamporna har jämfört med våra ursprungliga lampor.

Trädgårdsplattor vid båda husens cykelställ/entré har kompletterats och utökats något där gräsmatta slitits ner under sommaren 2019.

Planerade underhåll

Kvarvarande betongfyllning i källaren flyttas framåt.

Avtal för skötsel av våra planteringar, träd och buskar tecknades årsskiftet 2019-20 med Stockholm Utemiljö AB. Gällande 1/4-20 till 31/10-22, kostnad 32.980kr/år.

Beväxning av röd & gråalger på norra fasaden Hus 9 har återkommit, bekämpas och åtgärdas under våren/sommaren 2020 av H Norrplåt Åkersberga.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El-avtal, fjärrvärme	EON
Nyckelhantering, passagesystemet	Österåkers Lås & Larm AB
Sophanteringen	Roslagsvatten
Telefon, TV, bredband	Telia
Städning	NTG-Clean
Trädgårdsskötsel	Brf. medlemmar
Takskottning	H Norrplåt AB
Hissar, service o jour	KONE AB
Hissbesiktning	Inspecta
Källsorterat avfall	Ragn-Sells

Brf Dragspelet
Bak 10
E7
A/CIX

Ekonomi:

Föreningen har haft oförändrad avgift sedan starten 2008. Det beror en del på att vi själva utför många arbetsuppgifter och därför kan hålla utgifterna nere i vår förening.

Vi har tre lån, varav ett med rörlig ränta och två med bunden lånetid.

Den kommunala fastighetsavgiften för beskattningsåret blev 74358 kr

Vår årskostnad till Dansbanevägens samfällighetsförening är ca 65 000 kr.

Dom planerade underhållen för 2019 rymdes väl inom vår budget.

Vår ekonomi var stabil under 2019 varför oförändrad avgift för bostaden kvarstod under förvaltningsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 462 940	2 321 768	2 518 641	2 521 080
Resultat efter fin. poster	74 617	55 086	158 589	207 406
Soliditet, %	78	78	78	77
Yttre fond	-	-	44 220	344 220
Taxeringsvärde	56 600 000	49 600 000	49 600 000	49 600 000
Bostadsyta, kvm	3 895	3 895	3 895	3 895
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	600	600	600
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 540	5 710	5 751	5 961
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,01	1,00	1,17
Belåningsgrad, %	21,39	21,99	22,10	22,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Se till
Bakgr
JAC

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	66 662 925	-	-	66 662 925
Upplåtelseavgifter	10 917 075	-	-	10 917 075
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	2 160 902	55 086	-	2 215 989
Årets resultat	55 086	-55 086	74 617	74 617
Eget kapital	79 795 989	0	74 617	79 870 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 215 989
Årets resultat	74 617
Totalt	<u>2 290 606</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>2 290 606</u>
	2 290 606

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 462 940	2 321 768
Rörelseintäkter		11	-2
Summa rörelseintäkter		2 462 951	2 321 766
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 236 272	-1 100 439
Övriga externa kostnader	8	-181 348	-216 983
Personalkostnader	9	-231 202	-216 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 292	-505 292
Summa rörelsekostnader		-2 154 113	-2 039 249
Rörelseresultat		308 838	282 517
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-234 221	-227 431
Summa finansiella poster		-234 221	-227 431
Resultat efter finansiella poster		74 617	55 086
Årets resultat		74 617	55 086

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	100 295 660	100 733 560
Markanläggningar	12	442 757	487 913
Maskiner och inventarier	13	166 694	188 930
Summa materiella anläggningstillgångar		100 905 110	101 410 402
Summa anläggningstillgångar		100 905 110	101 410 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 820
Övriga fordringar	14	3 358	3 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 872	51 541
Summa kortfristiga fordringar		47 230	68 722
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 084 503	1 104 217
Summa kassa och bank		1 084 503	1 104 217
Summa omsättningstillgångar		1 131 733	1 172 939
Summa tillgångar		102 036 844	102 583 342

Handwritten signature and initials:
BWL 27
160

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 580 000	77 580 000
Summa bundet eget kapital		77 580 000	77 580 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 215 989	2 160 902
Årets resultat		74 617	55 086
Summa fritt eget kapital		2 290 606	2 215 989
Summa eget kapital		79 870 606	79 795 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 418 795	22 078 795
Summa långfristiga skulder		21 418 795	22 078 795
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		185 603	247 608
Skatteskulder		40 347	3 184
Övriga kortfristiga skulder		87 821	-2 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	273 672	300 466
Summa kortfristiga skulder		747 443	708 558
Summa eget kapital och skulder		102 036 844	102 583 342

GR CO
BOL 57
r MC

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Dragspelet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningsprocentsatser tillämpas:

Byggnad	0,47 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %
Markanläggningar	6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen äger inga lokaler och betalar därmed enbart kommunal fastighetsavgift. Avgiften var 1377kr per lägenhet för beskattningsåret 2019, totalt 74358kr.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	20 640	20 880
Hysesintäkter, p-platser	105 300	157 500
Intäktsreduktion	0	-194 750
Årsavgifter, bostäder	2 337 000	2 337 000
Övriga intäkter	11	1 136
Summa	2 462 951	2 321 766

Grv 10
Bal 17
CPC

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	43 133	47 043
Snöskottning	9 334	8 750
Städning	86 651	70 718
Trädgårdsarbete	7 071	30 175
Summa	146 189	156 686

Not 4, Reparationer

	2019	2018
Reparationer	52 443	28 452
Summa	52 443	28 452

Not 5, Planerade underhåll

	2019	2018
Vent rengöring	44 625	0
Summa	44 625	0

Not 6, Taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	73 046	70 903
Sophämtning	101 624	84 248
Uppvärmning	348 977	355 826
Vatten	177 353	151 732
Summa	701 000	662 709

Not 7, Övriga driftskostnader

	2019	2018
Bredband	162 196	162 191
Fastighetsavgift	74 332	36 099
Fastighetsförsäkringar	55 487	54 302
Summa	292 015	252 592

Not 8, Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	12 372	5 770
Juridiska kostnader	2 375	2 375
Kameral förvaltning	56 596	54 400
Revisionsarvoden	12 000	9 000
Övriga förvaltningskostnader	98 005	145 438
Summa	181 348	216 983

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "Bav" and "C/DC".

Not 9, Personalkostnader

	2019	2018
Löner, arbetare	128 385	95 314
Sociala avgifter	23 712	33 433
Styrelsearvoden	78 167	86 850
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	231 202	216 535

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234 674	226 312
Övriga räntekostnader	-453	1 119
Summa	234 221	227 431

Not 11, Byggnad och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	104 011 854	104 011 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 011 854	104 011 854
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 278 294	-2 840 394
Årets avskrivning	-437 900	-437 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 716 194	-3 278 294
Utgående restvärde enligt plan	<u>100 295 660</u>	<u>100 733 560</u>
I utgående restvärde ingår mark med	16 000 000	16 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	9 600 000
Summa	56 600 000	49 600 000

Not 12, Markanläggningar

	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	677 000	677 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	677 000	677 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-189 087	-143 931
Årets avskrivning	-45 156	-45 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-234 243	-189 087
Utgående restvärde enligt plan	<u>442 757</u>	<u>487 913</u>

Handwritten signatures and initials:
Gör
C. Zander
C. DCA

Not 13, Maskiner och inventarier

2019-12-31 2018-12-31

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	222 227	222 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	222 227	222 227
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 297	-11 061
Avskrivningar	-22 236	-22 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-55 533	-33 297
Utgående restvärde enligt plan	166 694	188 930

Not 14, Övriga fordringar

2019-12-31 2018-12-31

Skattekonto	3 358	3 361
Summa	3 358	3 361

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2019-12-31 2018-12-31

Bredband	13 517	13 517
Försäkringspremier	15 879	15 486
Förvaltning	14 587	14 149
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-111	8 389
Summa	43 872	51 541

Not 16, Skulder till kreditinstitut

Ränteändringsdag Räntesats Skuld Skuld
2019-12-31 2019-12-31 2018-12-31

Swedbank	2021-08-25	1,06 %	7 860 000	7 900 000
Swedbank	2020-01-28	1,23 %	6 808 795	7 388 795
Swedbank	2020-03-25	1,28 %	6 910 000	6 950 000
Summa			21 578 795	22 238 795
Varav amorteras inom 12 månader			160 000	

CO 48
Bak/E7
C104

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	0	6 279
Förutbetalda avgifter/hyror	201 030	209 390
Städning	0	5 949
Uppvärmning	52 736	56 385
Utgiftsräntor	19 799	22 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107	79
Summa	273 672	300 466

Ö 29
2019/27
GDK

Not 18, Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	26 000 000	26 000 000
Summa	26 000 000	26 000 000

Underskrifter

Åkersberga 7 april - 2020
Ort och datum

Bengt-Olof Näs
Bengt-Olof Näs
Ordförande

Claes Deshayes
Claes Deshayes
Vice ordförande

Åke Hymnelius
Åke Hymnelius
Ledamot

Catharina Öberg
Catharina Öberg
Ledamot

Eva Johnsson
Eva Johnsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 19

Jari de Leeuw
Jari de Leeuw
Revisor

CDK