

Årsredovisning
för
Brf Omnibussen 15

702001-5991

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
info@styrelsen.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Omnibussen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1963-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1970-12-15 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-16.

Styrelsens säte: Stockholms Län, Stockholms Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Omnibussen 15, Stockholms Kommun. Föreningens gatuadresser är Bettnavägen 46-50, 125 43 Älvsjö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-hansa/Bolander & Co. Bostadsrättstillägg är inkluderat i fastighetsförsäkringen. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Oscar Skantz	Ordförande	2021
Lillemor Stridh	Avtalsansvarig	2021
Viveka Björklund	Sekreterare	2021
Cathrin Grahn-Möller	Kassör	2021
Ann Blomgren	Tekniskt ansvarig	2021
Sebastian Wallin	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor – Roger Petterson och Rickard Wennström.

Valberedning

Ingen valberedning valdes.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sebastian Virkkala har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Omnibussen 15 med en tomtareal om 2 321 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1963. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 27 lägenheter och 3 lokal med hyresrätt. 27 är upplättna med bostadsrätt. Den totala ytan uppgår till 1 546 kvm varav 1476 kvm utgör lägenhetsyta och 70 kvm utgör lokalyta. Till fastigheten tillhör även 16 p-platser.

Lägenhetsfördelning

9 stycken 1 rum och kök
18 stycken 2 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-07. 15 medlemmar var närvarande och 17 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vårstäd dag och Höststäd dag.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen förbereder föreningens ekonomi för stambyte 2023.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Renovering av fönster	ca 2005	
Installation av bergvärme	ca 2006	
Omläggning av tak	ca 2008	
Renovering av balkonger	ca 2010	
Installation av fiber	ca 2015	
Renovering av utomhusmiljö	ca 2016	
Uppdatering av trappbelysning	2018	
Energideklaration	2018	
Spolning av stammarna	2020	

Framtida underhåll

Styrelsen förbereder föreningens ekonomi för stambyte med måltidpunkt år 2023.
Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Stambyte	2023	Tidpunkt kan ändras vid "stamproblem".

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 32 (27) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 6 (4) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Ekonomi följer styrelsens plan. Bergvärmelånet har under året slutamorteras.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 12 % från och med januari 2020.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm	566	524	524	524	524
Nettoomsättning	984	934	926	928	911
Årets resultat	318	131	213	303	-358
Totalt eget kapital	2 938	2 620	2 489	2 277	1 974
Balansomslutning	3 937	3 763	3 464	3 315	3 148
Soliditet	74,6%	69,6%	71,9%	68,7%	62,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	1 423	1 443	1 464	1 484	1 505
Taxeringsvärde, byggnader och mark	23 260	23 260	17 864	17 864	17 864
Taxeringsvärde, byggnader	13 460	13 460	11 264	11 264	11 264
Låneskuld	428	430	432	509	600
Låneskuld kr/kvm	290	292	293	345	406
Belåningsgrad	1,8%	1,9%	2,4%	2,8%	3,4%
Amortering under året	2	2	76	91	94
Likvida medel	2 446	2 222	1 946	1 761	1 500
Likviditet	439%	324%	367%	294%	246%
Kassaflöde, kr/kvm	239	153	174	209	155
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	95	95	95	95	95

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=

(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	340 677	726 845	1 213 645	153 398	130 799
Årets avsättning enligt stadgar			140 000	-140 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-30 375	30 375	
Disposition av föregående års resultat:			84 197	46 602	-130 799
Årets resultat					317 970
Belopp vid årets utgång	340 677	726 845	1 407 466	90 375	317 970

Förslag till resultatdisposition 2020

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av yttre underhållsfond	-200 000
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	140 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad	-30 375
Årets resultat	-317 970
Summa	408 345

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till yttre underhållsfond	84 197
Balanseras i ny räkning	200 000
Summa	408 345

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	983 965	933 566
Summa rörelseintäkter		983 965	933 566
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-564 351	-692 236
Övriga externa kostnader	4	-38 285	-24 548
Personalkostnader och arvoden	5	-61 226	-64 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 459	-20 459
Summa rörelsekostnader		-684 321	-801 501
Rörelseresultat		299 644	132 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	22 704	3 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 378	-4 400
Summa finansiella poster		18 326	-1 266
Resultat efter finansiella poster		317 970	130 799
Årets resultat		317 970	130 799

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 422 705	1 443 164
Summa materiella anläggningstillgångar		1 422 705	1 443 164
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 275	2 275
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 275	2 275
Summa anläggningstillgångar		1 424 980	1 445 439
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	135	1 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 757	94 197
Summa kortfristiga fordringar		65 892	95 743
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	2 446 019	2 222 109
Summa kassa och bank		2 446 019	2 222 109
Summa omsättningstillgångar		2 511 911	2 317 852
SUMMA TILLGÅNGAR		3 936 891	3 763 291

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		340 677	340 677
Reservfond		54 657	54 657
Kapitaltillskott		726 845	726 845
Fond för yttre underhåll		1 407 467	1 213 645
Summa bundet eget kapital		2 529 646	2 335 824
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 375	153 398
Årets resultat		317 970	130 799
Summa fritt eget kapital		408 345	284 197
Summa eget kapital		2 937 991	2 620 021
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	0	428 340
Summa långfristiga skulder		0	428 340
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	428 340	2 000
Fond för inre underhåll	15	415 697	420 814
Leverantörsskulder		64 588	193 590
Skatteskulder		3 601	5 075
Övriga skulder		1 413	1 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	85 261	92 037
Summa kortfristiga skulder		998 900	714 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 936 891	3 763 291

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har t.o.m. år 2015 ej skrivits av. En rak avskrivningsplan har upprättats år 2016 med en nyttjandeperiod på 100 år, räknat från värdeåret 1963. Byggnaden skrivs, fr.o.m. år 2016, av på kvarvarande 47 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %	
Ursprunglig byggnad	2,13

Fond för yttre underhåll

Reservering till framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	835 687	773 783
Hysesintäkter p-platser	39 480	40 259
Hysesintäkter lokaler	0	105 372
Hysesintäkter förråd	89 234	650
Bredband	53 460	53 460
Övrigt	11 921	5 859
Avsättning till fond för inre underhåll	-45 817	-45 817
Summa	983 965	933 566

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, se spec nedan.	67 107	62 216
Periodiskt underhåll, se spec nedan.	30 375	85 432
El	119 945	135 884
Uppvärmning	0	35 500
Vatten & avlopp	34 016	28 993
Avfallshantering	28 406	30 495
Fastighetsförsäkring	43 054	40 833
Lokalvård	10 953	0
Snörenhållning	9 676	44 728
Sotning	0	2 000
Besiktning / tillsyn	2 400	2 360
Kabel-TV	32 580	32 072
Bredband	55 129	53 460
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	43 183	41 779
Förvaltningskostnader	51 549	53 793
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	7 589	10 355
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 850	4 760
Pant- och överlåtelseavgift	12 058	5 810
Övriga kostnader	11 481	21 766
Summa	564 351	692 236
Specificering av löpande underhåll		
Material	11 876	6 456
Bostäder, VVS	11 820	6 665
Gemensamma utrymmen	14 725	2 331
VA/Sanitet	0	13 606
Värme	24 417	24 242
Fastighet utvändigt	2 000	0
El	0	5 043
Lås & larm	391	0
Markytor	1 878	3 873
Summa	67 107	62 216
Specificering av periodiskt underhåll		
Bostäder, VVS	0	55 769
Markytor	0	29 663
VA/sanitet	30 375	0
Summa	30 375	85 432

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Juridiska åtgärder	37 605	23 756
Gåvor	0	730
Övrigt	680	62
Summa	38 285	24 548

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode och internrevisor	7 920	7 920
Löner	38 280	38 280
Semesterlön till kollektivanställda	4 594	4 594
Sociala avgifter	10 432	13 464
Summa	61 226	64 258

Föreningen har en anställd.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkt från placeringar	22 704	3 134
Summa	22 704	3 134

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	4 378	4 400
Summa	4 378	4 400

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Omnibussen 15, Stockholms Kommun. Värdeår: 1963

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 938 448	1 938 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	1 938 448	1 938 448
Ingående avskrivningar	-1 058 708	-1 038 249
Årets avskrivningar	-20 459	-20 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 167	-1 058 708
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	563 424	563 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	563 424	563 424
Utgående redovisat värde byggnader och mark	1 422 705	1 443 164
Taxeringsvärden byggnader	13 460 000	13 460 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
Summa	23 260 000	23 260 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel p-plats	2 275	2 275
Summa	2 275	2 275

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	135	1 546
Summa	135	1 546

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	8 145	8 145
Bredband	13 921	13 365
Fastighetsförsäkring	3 603	46 657
Fortnox	0	184
Ränteintäkter	40 087	23 659
Övrigt	1	2 187
Summa	65 757	94 197

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SHB, transaktionskonto	527 346	309 711
Länsförsäkringar, fasträntekonto	1 012 065	1 012 065
SBAB, placeringskonto	906 608	900 333
Summa	2 446 019	2 222 109

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 20-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,02%	2021-09-30	428 340	2 000
Summa			428 340	2 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 0 (430 340) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 428 340 (2 000) kronor. På balansdagen utgör 2 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 2 000 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 418 340 (420 340) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 388 000	1 388 000
Summa	1 388 000	1 388 000

Not 15 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	420 814	379 527
Årets avsättning	45 817	45 817
Uttag under året	-50 934	-4 530
Belopp vid årets utgång	415 697	420 814

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	78 593	85 365
Styrelsearvode	5 940	5 940
Räntekostnad	728	732
Summa	85 261	92 037

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret


Inga väsentliga händelser har skett.


Alvsjö 2021 - 05 - 28


Oscar Skantz
Ordförande



Viveka Björklund
Sekreterare


Lillemor Stridh
Ledamot


Ann Blomgren
Ledamot


Cathrin Grahn-Möller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats


Roger Pettersson
Föreningens revisor


Rickard Wennström
Föreningens revisor

Revisionsberättelse BRF Omnibussen 15


Undertecknade, av medlemmarna i Brf Omnibussen 15 utvalda revisorer, har efter avslutad revision lämnat följande redogörelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och finner allt i god ordning.

Vi föreslår

- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar
- att årets vinst 408 345 sek överföres i ny räkning

Örby 2021-05-25



Rickard Wennström



Roger Pettersson