

Årsredovisning
för
Brf Omnibussen 15

702001-5991

Räkenskapsåret

2019

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 2018.
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	2020
Lillemor Stridh	Avtalsansvarig	2020
Viveka Björklund	Sekreterare	2020
Fredrik Agrell	Teknisk ansvarig	2020
Cathrin Grahn-Möller	Kassör	2020
Tommy Gidlöf	Suppleant	2020

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

Revisor

Revisor – Ann Blomgren och Theresia Verschuur
Revisorssuppleant - Anders Sjöström

Valberedning

Göran Karlström och Joakim Öberg

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 upplåtna 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 2019-05-07. 17 medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vårstäddag, Kräftskiva och Höststäddag.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen förbereder föreningens ekonomi för stambyte 2027.

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	

Framtida underhåll

Styrelsen förbereder föreningens ekonomi för stambyte med måltidpunkt år 2027.
Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Stambyte	2027	Tidpunkt kan ändras vid "stamproblem".

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 27 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Ekonomi följer styrelsen plan. Bergvärmelånet har under året slutamortrats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 0 % från 2017-01-01. Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2018 oförändrade. Då månadsavgiften inte indexerats på ett antal år samt efter översyn av underhållsplanen kommer en justering av månadsavgiften att ske från Januari 2020.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm	524	524	524	524	519
Nettoomsättning	934	926	928	911	858
Årets resultat	131	213	303	-358	264
Totalt eget kapital	2 620	2 489	2 277	1 974	2 332
Balansomslutning	3 763	3 464	3 315	3 148	3 522
Soliditet	69,6%	71,9%	68,7%	62,7%	66,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	1 443	1 464	1 484	1 505	1 525
Taxeringsvärde, byggnader och mark	23 260	17 864	17 864	17 864	15 850
Taxeringsvärde, byggnader	13 460	11 264	11 264	11 264	10 811
Låneskuld	430	432	509	600	694
Låneskuld kr/kvm	292	293	345	406	470
Belåningsgrad	1,9%	2,4%	2,8%	3,4%	4,4%
Amortering under året	2	76	91	94	61
Likvida medel	2 222	1 946	1 761	1 500	1 053
Likviditet	324%	367%	294%	246%	354%
Kassaflöde, kr/kvm	153	174	209	155	234
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	95	95	95	95	179

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	936 079	218 415	212 549
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				212 549	-212 549
Årets avsättning enligt stadgar			140 000	-140 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-85 432	85 432	
Disposition av föregående års resultat:			222 998	-222 998	
Årets resultat					130 799
Belopp vid årets utgång	340 677	726 845	1 213 645	153 398	130 799

Förslag till resultatdisposition 2019

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av yttre underhållsfond	207 966
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	-140 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad	85 432
Årets resultat	130 799
Summa	284 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till yttre underhållsfond	84 197
Balanseras i ny räkning	200 000
Summa	284 197

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	933 566	926 109
Summa rörelseintäkter		933 566	926 109
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-692 236	-611 048
Övriga externa kostnader	4	-24 548	-19 125
Personalkostnader och arvoden	5	-64 258	-67 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 459	-20 459
Summa rörelsekostnader		-801 501	-718 468
Rörelseresultat		132 065	207 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 134	9 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 400	-4 706
Summa finansiella poster		-1 266	4 908
Resultat efter finansiella poster		130 799	212 549
Årets resultat		130 799	212 549

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	1 443 164	1 463 623
Summa materiella anläggningstillgångar		1 443 164	1 463 623

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 275	2 275
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 275	2 275
Summa anläggningstillgångar		1 445 439	1 465 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	1 546	1 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	94 197	50 474
Summa kortfristiga fordringar		95 743	52 029

Kassa och bank

Kassa och bank	12	2 222 109	1 945 872
Summa kassa och bank		2 222 109	1 945 872
Summa omsättningstillgångar		2 317 852	1 997 901

SUMMA TILLGÅNGAR

3 763 291

3 463 799

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		340 677	340 677
Reservfond		54 657	54 657
Kapitaltillskott		726 845	726 845
Fond för yttre underhåll		990 649	936 079
Summa bundet eget kapital		2 112 828	2 058 258

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		376 394	218 415
Årets resultat		130 799	212 549
Summa fritt eget kapital		507 193	430 964
Summa eget kapital		2 620 021	2 489 222

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	428 340	430 340
Summa långfristiga skulder		428 340	430 340

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	2 000	2 000
Fond för inre underhåll	15	420 814	379 527
Leverantörsskulder		193 590	71 747
Skatteskulder		5 075	3 240
Övriga skulder		1 414	1 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	92 037	86 328
Summa kortfristiga skulder		714 930	544 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 763 291

3 463 799

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	773 783	773 783
Hysesintäkter p-platser	40 259	34 823
Hysesintäkter lokaler	105 372	105 372
Hysesintäkter förråd	650	1 950
Bredband	53 460	53 460
Övrigt	5 859	2 538
Avsättning till fond för inre underhåll	-45 817	-45 817
Summa	933 566	926 109

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, se spec nedan.	62 216	80 256
Periodiskt underhåll, se spec nedan.	85 432	35 625
El	135 884	122 449
Uppvärmning	35 500	0
Vatten & avlopp	28 993	27 327
Avfallshantering	30 495	26 988
Fastighetsförsäkring	40 833	38 892
Snörenhållning	44 728	56 875
Sotning	2 000	2 000
Besiktning / tillsyn	2 360	2 260
Kabel-TV	32 072	30 944
Bredband	53 460	53 460
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	41 779	38 739
Förvaltningskostnader	53 793	48 104
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	10 355	19 557
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 760	4 660
Pant- och överlåtelseavgift	5 810	2 502
Övriga kostnader	21 766	20 410
Summa	692 236	611 048
Specificering av löpande underhåll		
Material	6 456	18 290
Bostäder, VVS	6 665	0
Gemensamma utrymmen	2 331	8 436
VA/Sanitet	13 606	15 493
Värme	24 242	31 427
El	5 043	0
Markytor	3 873	6 610
Summa	62 216	80 256
Specificering av periodiskt underhåll		
Bostäder, VVS	55 769	0
Belysning	0	35 625
Markytor	29 663	0
Summa	85 432	35 625

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Juridiska åtgärder	23 756	6 750
Energideklaration	0	12 375
Gåvor	730	0
Övrigt	62	0
Summa	24 548	19 125

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode och internrevisor	7 920	6 930
Löner	38 280	38 280
Semesterlön till kollektivanställda	4 594	4 594
Sociala avgifter	13 464	18 032
Summa	64 258	67 836

Föreningen har en anställd.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkt från placeringar	3 134	9 614
Summa	3 134	9 614

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	4 400	4 706
Summa	4 400	4 706

Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 938 448	1 938 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	1 938 448	1 938 448
Ingående avskrivningar	-1 038 249	-1 017 790
Årets avskrivningar	-20 459	-20 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 058 708	-1 038 249
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	563 424	563 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	563 424	563 424
Utgående redovisat värde byggnader och mark	1 443 164	1 463 623
Taxeringsvärden byggnader	13 460 000	11 264 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	6 600 000
Summa	23 260 000	17 864 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel p-plats	2 275	2 275
Summa	2 275	2 275

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 546	1 555
Summa	1 546	1 555

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	8 145	8 018
Bredband	13 365	13 365
Bostadsrätterna	0	4 760
Fastighetsförsäkring	46 657	3 254
Fortnox	184	220
Ränteintäkter	23 659	20 857
Övrigt	2 187	0
Summa	94 197	50 474

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SHB, transaktionskonto	309 711	933 807
Länsförsäkringar, fasträntekonto	1 012 065	1 012 065
SBAB, placeringskonto	900 333	0
Summa	2 222 109	1 945 872

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats 19-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,02%	2021-09-30	430 340	2 000
Summa			430 340	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 430 340 (430 340) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 2 000 (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 420 340 (422 340) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 388 000	1 388 000
Summa	1 388 000	1 388 000

Not 15 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	379 527	333 710
Årets avsättning	45 817	45 817
Uttag under året	-4 530	0
Belopp vid årets utgång	420 814	379 527

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	85 365	79 286
Styrelsearvode	5 940	5 940
Räntekostnad	732	1 102
Summa	92 037	86 328

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Älvsjö 2020- -

Oscar Skantz
Ordförande

Viveka Björklund
Sekreterare

Lillemor Stridh
Ledamot

Fredrik Agrell
Ledamot

Cathrin Grahn-Möller
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ann Blomgren
Föreningens revisor

Theresia Verschuur
Föreningens revisor