

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bråviken 2

769609-3454

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bråviken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Som ordförande i Brf Bråviken 2 vill jag framföra ett stort tack till styrelsen för året som gått för ett stort engagemang för medlemmarnas bästa.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Stockholm Bråviken 2, som består av 24 st lägenheter som upplåtes med bostadsrätt samt 2 lokaler som uthyres.

Styrelsens medlemmar under året har varit:

Ordförande Anders Thorgren
Ledamot Lena Thurang
Ledamot Christian Tapia
Ledamot Laila Andersen
Suppleant Christofer Dietrich
Suppleant Stefan Agneskog
Suppleant Maria Gladh

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Lena Gustavsson, Chrisléns Ekonomikonsult AB

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Sammanträden

Föreningens årsstämma hölls den 29 maj 2019.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt ett antal diskussioner och uppdrag per mail.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har genomfört två städdagar. En på hösten, en på våren.
- Styrelsen har beslutat om byte av bredbandsleverantör med start under första kvartalet 2020
- Radonmätning av fastigheten har genomförts u.a.
- Styrelsen har beslutat om byte av fastighetsförvaltare som inkluderar både ekonomisk samt teknisk förvaltning. Den nya förvaltaren är Fastighetsägarna.
Ekonomisk förvaltning påbörjades 1 januari 2020. Teknisk förvaltning påbörjades 1 oktober 2019.
- Under året har föreningens hyrerättsslägenheten ombildats till bostadsrätt och sålts.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24.

Under året har 2 st lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 200	1 225	1 108	1 119
Resultat efter finansiella poster	11	-281	-451	-230
Soliditet (%)	58	51	52	53

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 302 441	205 629	-5 131 214	-281 487	10 095 369
Ökning medlemsinsats	2 993 486				2 993 486
Disposition av föregående års resultat			-281 487	281 487	0
Avsättning till reservfond		70 432	-70 432	11 373	11 373
Belopp vid årets utgång	18 295 927	276 061	-5 483 133	11 373	13 100 228

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 483 133
årets vinst	11 373
	-5 471 760
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	95 877
i ny räkning överföres	-5 567 637
	-5 471 760

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

4

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 199 526	1 225 261
Övriga rörelseintäkter		2 093	4 678
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 201 619	1 229 939
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-717 681	-1 072 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-359 606	-350 846
Summa rörelsekostnader		-1 077 287	-1 423 474
Rörelseresultat		124 332	-193 535
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 959	-87 952
Summa finansiella poster		-112 959	-87 952
Resultat efter finansiella poster		11 373	-281 487
Resultat före skatt		11 373	-281 487
Årets resultat		11 373	-281 487

2

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 087 774

18 428 301

Inventarier, verktyg och installationer

5

93 210

112 289

Summa materiella anläggningstillgångar

18 180 984

18 540 590

Summa anläggningstillgångar

18 180 984

18 540 590

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

90

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 709

47 153

Summa kortfristiga fordringar

34 709

47 243

Kassa och bank

Kassa och bank

4 357 324

1 016 370

Summa kassa och bank

4 357 324

1 016 370

Summa omsättningstillgångar

4 392 033

1 063 613

SUMMA TILLGÅNGAR

22 573 017

19 604 203

2

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 295 927	15 302 441
Fond för yttre underhåll	276 061	205 629
Summa bundet eget kapital	18 571 988	15 508 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 483 133	-5 131 214
Årets resultat	11 373	-281 487
Summa fritt eget kapital	-5 471 760	-5 412 701
Summa eget kapital	13 100 228	10 095 369

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 058 733	9 108 733
Övriga skulder		43 200	43 200
Summa långfristiga skulder		9 101 933	9 151 933

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		39 558	72 822
Skatteskulder		76 166	74 528
Övriga skulder		25 050	17 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	180 082	142 188
Summa kortfristiga skulder		370 856	356 901

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 573 017

19 604 203

9

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadstillbehör	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 540 000	10 540 000
	10 540 000	10 540 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 047 867	1 033 209
Hysesintäkter bostäder	18 963	69 852
Hysesintäkter lokaler	95 496	86 400
Hysesintäkter parkering	37 200	35 800
	1 199 526	1 225 261

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Elavgifter för belysning	25 631	23 932
Värme	233 986	242 849
Vatten och avlopp	27 223	26 831
Fastighetsskatt	38 638	37 528
Renhållning och städning	107 960	82 735
Reparation och underhåll	25 284	424 562
Tvättstuga och gård	16 721	2 005
Fastighetsskötsel	13 634	0
Förvaltningskostnader	61 653	57 000
Tomträttsarrende	97 400	97 400
Försäkring	23 353	23 009
Revision	14 000	15 800
Konsultarvoden	4 188	4 625
Avgift till branschorganisationer	4 285	4 410
Styrelsekostnad	5 292	11 610
Förbrukningsinventarier o kontorsmaterial	4 480	5 273
Diverse övriga kostnader	13 953	13 059
	717 681	1 072 628

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 502 125	22 502 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 502 125	22 502 125
Ingående avskrivningar	-4 073 824	-3 733 297
Årets avskrivningar	-340 527	-340 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 414 351	-4 073 824
Utgående redovisat värde	18 087 774	18 428 301
Taxeringsvärden byggnader	15 412 000	13 044 000
Taxeringsvärden mark	16 547 000	11 100 000
	31 959 000	24 144 000

4

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 432	278 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 432	278 432
Ingående avskrivningar	-166 143	-155 824
Årets avskrivningar	-19 079	-10 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 222	-166 143
Utgående redovisat värde	93 210	112 289

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,82	2019-09-11	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,086	2019-11-29	3 708 733	3 758 733
Swedbank	1,067	2019-10-28	3 400 000	3 400 000
			9 108 733	9 158 733
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter o hyror	88 884	65 302
Fjärrvärme, vatten o belysning dec	43 519	36 629
Beräknat arvode bokslut & revision, 2017, 2018, 2019	37 750	31 550
Upplupna utgiftsräntor	9 929	5 781
Sophämtning o städning dec	0	2 926
	180 082	142 188

9

Stockholm den 17 maj 2020



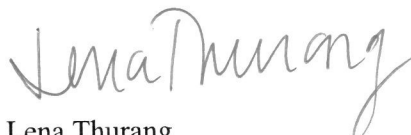
Anders Thorgren



Christian Tapia Briones



Laila Andersen



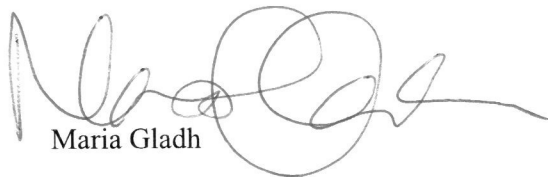
Lena Thurang



Christoffer Dietrich



Stefan Agneskog



Maria Gladh

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2020



Lena Gustavsson
Extern revisor