

Årsredovisning för

Brf Jordabalken 1

769620-9779

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordabalken1 (769620-9779) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jordabalken 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Oppundavägen 19-35. Bostadsrättsföreningen Jordabalken 1 (769620-9779) byggdes år 1950. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	lägenheter, bostadsrätt	3 268
5	lägenheter, hyresrätt	339
0	lokaler, bostadsrätt	0
9	lokaler, hyresrätt	257

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser varav 0 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova Agency AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-02. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jens Danielsson	Ordförande
Sofia Flodström	Ekonomiansvarig
Michael Afrem	Sekreterare
Daniel Steen	Ledamot
Anne Berger	Suppleant
Hanna Langenfelt	Suppleant
Per Lundström	Suppleant
Anita Sohlberg	Suppleant
Malin Emilson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Lundström, Anita Solberg, Hanna Langenfelt, Anne Berger, Malin Emilson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten.

Revisor har varit Katarina Nyberg vid HQV Stockholm AB, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av sammankallande Simon Bengtsson Winstén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2011	<i>Byte av tak och balkonger</i>
2012	<i>Installerat duschar i två lägenheter, installerat trädgårdspolare samt påbörjat dränering runt hela fastigheten.</i>
2013	<i>Fortsatt dräneringsarbete samt ombyggnation av tvättstugorna.</i>
2014	<i>Dräneringsarbetet avslutat.</i>
2015	<i>Slutfört renovering av lokalen på Oppundavägen 19 samt påbörjat renovering i hyreslägenheterna enligt besiktningsprotokoll.</i>
2016	<i>Avslutat montering av kodlås till alla portar och källarnedgångar. Fortsatt renovering av hyreslägenheter enligt besiktningsprotokoll. Målning av två trapphus.</i>
2017	<i>Byte av samtliga entréportar. Påbörjades arbetet med byte av elserviser, kabling samt nyinstallation av jordfelsbrytare och borttagning av elmätare i fastigheten.</i>
2018	<i>Fortsatt arbete med byte av elserviser, kablage, nya jordfelsbrytare samt byte av elmätare i fastigheten. Som del av elarbetet har det genomförts byte av matarkabel för fastighetens el, med tillhörande grävning och återställning av mark utanför Oppundavägen 25. Elarbetet beräknas färdigt under våren 2019.</i>
2019	<i>Elarbetet som initierades 2017 färdigställdes senhösten/vintern 2019.</i>

Ingen avgiftshöjning skedde under 2019. Under 2020 planerar föreningen en avgiftshöjning, främst för att ta höjd för ökad tomtgäldsavgift, som stegvis ökas från nuvarande 201 200 kr till 363 800 kr från år 2024 .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har försäljning av en lägenhet med hyresrätt genomförts. Arbetet för att uppfylla GDPR har slutförts. Uppstigningsställen till och fästnanordningar på taket har setts över och lagats. En obligatorisk energideklaration har genomförts. Förvaltningen av grönytor samt vinterunderhåll har bytts under året, avtalet med Bergfast har sagts upp och ett nytt avtal med Etni har tecknats.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 74 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Cura Center AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 865	2 866	2 871	2 902
Resultat efter fin. poster (tkr)	-988	-1 081	-1955	-499
Soliditet (%)	65	64	62	62

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 798 393	5 635 028	104 812	-10 622 704	-1 081 077	48 834 453
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-52 406	52 406		
Balanseras i ny räkning				-1 081 076	1 081 077	
Upplåtelse av bostadsrätt	965 348	1 259 652				2 225 000
Årets resultat					-987 965	-987 966
Belopp vid årets utgång	55 763 741	6 894 680	52 406	-11 651 374	-987 965	50 071 487

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-11 651 375
Årets resultat	-987 965
Totalt	-12 639 340
Avsättning till yttre fond	52 406
Uttag ur yttre fond	-104 812
Balanseras i ny räkning	-12 586 934
Summa	-12 639 340

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 864 565	2 865 857
Övriga rörelseintäkter	3	18 974	-
Summa rörelseintäkter		<u>2 883 539</u>	<u>2 865 857</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 411 774	-2 568 465
Övriga externa kostnader	5	-57 681	-19 008
Personalkostnader och arvoden	6	-75 671	-76 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 055 256	-1 055 256
Summa rörelsekostnader		<u>-3 600 382</u>	<u>-3 718 870</u>
Rörelseresultat		<u>-716 843</u>	<u>-853 013</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 097	21 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 219	-249 644
Summa finansiella poster		<u>-271 122</u>	<u>-228 064</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-987 965</u>	<u>-1 081 077</u>
Resultat före skatt		<u>-987 965</u>	<u>-1 081 077</u>
Årets resultat		<u>-987 965</u>	<u>-1 081 077</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 048 368	71 959 000
Inventarier, maskiner och installationer	8	647 770	792 394
Summa materiella anläggningstillgångar		71 696 138	72 751 394
Summa anläggningstillgångar		71 696 138	72 751 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	180
Övriga fordringar		88 630	94 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 148	157 484
Summa kortfristiga fordringar		264 778	252 315
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		5 128 925	3 081 992
Summa kassa och bank		5 128 925	3 081 992
Summa omsättningstillgångar		5 393 703	3 334 307
SUMMA TILLGÅNGAR		77 089 841	76 085 701

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 658 421	60 433 421
Fond för yttre underhåll		52 406	104 812
Summa bundet eget kapital		62 710 827	60 538 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 651 375	-10 622 704
Årets resultat		-987 965	-1 081 077
Summa fritt eget kapital		-12 639 340	-11 703 781
Summa eget kapital		50 071 487	48 834 452
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		167 949	181 478
Summa avsättningar		167 949	181 478
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	26 190 087	26 287 493
Summa långfristiga skulder		26 190 087	26 287 493
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		50 632	-
Förskott från kunder		258	-
Leverantörsskulder		39 823	187 286
Skatteskulder		178 850	175 240
Övriga skulder		3 803	2 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 952	417 181
Summa kortfristiga skulder		660 318	782 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 089 841	76 085 701

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad (Tak/Balkonger)	2%	(2%)
Ombyggnad (Tvättstuga)	5%	(5%)
Installationer (Fiberinstallation, Separering VA/Värme)	10%	(10%)
Installationer (Passersystem)	6,7%	(6,7%)
Installationer (Entredörrar)	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 338 845	2 310 954
Hyror	508 718	532 677
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 601	17 706
Övriga hyresintäkter	8 401	4 520
	2 864 565	2 865 857

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Återvunna kundförluster	13 309	-
Övriga rörelseintäkter	5 665	-
Summa	18 974	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	70 925	79 695
Städning	58 702	51 061
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 991	13 292
Trädgårdsskötsel	65 255	32 968
Snöröjning	43 441	47 212
Reparationer	42 922	43 122
EI	86 754	75 355
Uppvärmning	631 341	661 501
Vatten	105 866	89 880
Sophämtning	64 848	46 436
Försäkringspremie	85 883	83 410
Tomträttsavgäld	201 200	201 200
Fastighetsavgift bostäder	82 620	80 220
Fastighetsskatt lokaler	7 950	8 060
Övriga fastighetskostnader	8 237	5 368
Kabel-tv/Bredband/IT	43 699	43 340
Förvaltningsarvode ekonomi	115 785	116 271
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 485	5 921
Panter och överlåtelse	9 765	15 015
Juridiska åtgärder	10 371	-
Övriga externa tjänster	9 446	12 402
	1 769 486	1 711 729
Underhåll		
Bostäder	19 748	39 245
Gemensamma utrymmen	36 273	-
EI	584 721	817 491
Lås	1 546	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 411 774	2 568 465

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	-	462
Mäklararvode	40 000	-
Konsultarvode	1 700	-
Besiktning- och utredningskostnader	-	1 500
Revisionarvode	15 981	17 046
Summa	57 681	19 008

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	15 671	16 141
	75 671	76 141

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	65 831 700	65 831 700
-Ombyggnad	11 800 086	11 800 086
-Mark	-	-
	77 631 786	77 631 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 672 786	-4 762 154
-Årets avskrivning enligt plan	-910 632	-910 632
	-6 583 418	-5 672 786
Redovisat värde vid årets slut	71 048 368	71 959 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 795 000	30 806 000
Mark	29 000 000	21 600 000
	62 795 000	52 406 000
Bostäder	62 000 000	51 600 000
Lokaler	795 000	806 000
	62 795 000	52 406 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 757 373	1 757 373
	<u>1 757 373</u>	<u>1 757 373</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-964 979	-820 355
-Årets avskrivning enligt plan	-144 624	-144 624
	<u>-1 109 603</u>	<u>-964 979</u>
Redovisat värde vid årets slut	647 770	792 394

Not 9 Kassa och bank

	2019	2018
Kassa	1 000	1 000
Sparkonto (SBAB)	4 023 207	1 812 444
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 104 718	1 268 548
Summa	5 128 925	3 081 992

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Lånetyp	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SBAB **27	3-mån	2020-11-09	0,58%	9 980 446	-	9 980 446
SBAB **86	3-mån	2020-11-09	0,58%	8 000 000	-	8 000 000
SBAB **94	Bundet lån	2021-01-12	1,28%	8 260 273	46 774	8 307 047
Kortfristig del av långfristig skuld				-50 632		
				<u>26 190 087</u>	<u>46 774</u>	<u>26 287 493</u>

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

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000
Summa ställda säkerheter	30 500 000	30 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

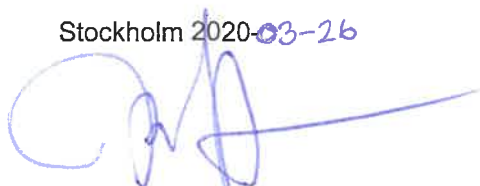
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2020-03-26



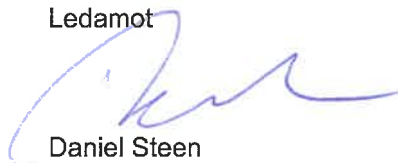
Jens Danielsson
Ordförande



Sofia Flodström
Ledamot

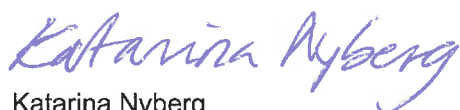


Michael Afrem
Ledamot



Daniel Steen
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-27



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor