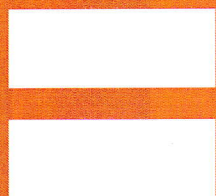


Årsredovisning 2019



Brf Bolinderbyn nr 1

Org nr 713200-0121

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll med säte i Järfälla kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll registrerades hos Bolagsverket den 14 november 1947.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 6:49 - 6:57 och 6:25 i Järfälla kommun.

Åren 1947-1949 uppfördes 21 radhuslängor med åtta bostadsrätter i varje förutom två längor som består av sju bostadsrätter. Total boyta är 12 600 kvm. I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

Lägenhetsfördelning:

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	<u>3 768 kvm</u>
	12 600 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus har under 2019 uppgått till 8 049 kr per småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 199 380 000 kr, varav byggnadsvärde 66 460 000 kr och markvärde 132 920 000 kr. Värdeår är 1947.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

VB

Teknisk förvaltning

EFS AB anlitas för den tekniska förvaltningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 april 2019 haft följande sammansättning:

Lars Wiklund	Ledamot	Ordförande
Jan Vestlund	Ledamot	Kassör
Patrik Olsson	Ledamot	
Jörgen Westman	Ledamot	
Michael Christiansen	Ledamot	
Johan Dibb	Ledamot	
Frida Törnvall	Suppleant	
Elisa Trucco	Suppleant	
Fredrik Zetterman	Suppleant	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 16 oktober 2019 haft följande sammansättning:

Stefan Barmé	Ledamot	Ordförande
Jan Vestlund	Ledamot	Kassör
Patrik Olsson	Ledamot	
Jörgen Westman	Ledamot	
Michael Christiansen	Ledamot	
Johan Dibb	Ledamot	
Frida Törnvall	Suppleant	
Elisa Trucco	Suppleant	
Fredrik Zetterman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Barmé, Vestlund och Westman, två i förening. Styrelsen har under året hållit 15 (12) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Mats Blomgren som huvudansvarig
Camilla Lindquist, medlemsrevisor

Suppleanter

Henrik Bäckstrand
Christoffer Sjöholm

Valberedning

Erik Brijker	Sammanställande
Kerstin Lindström	
Daniel Larsson	

13

Föreningens ekonomi

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplanen, dock minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 3 juni 1950. Den är registrerad hos Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten exklusive avskrivningar. Årsavgiften ska även täcka amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 601 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Låneskulden uppgår 12 986 000 kronor. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Fastighetens tekniska status

Fastigheterna i Bolinderbyn är generellt sett i gott tekniskt skick. De flesta "större" åtgärder såsom kulvertbyten och stambyten är utförda. Grunddränering och isolering av framsidor är utfört för alla längor. Ytter- och altandörrar är utbytta och fönstermålningsrullar på i en 15-årscykel. Byte av radiatorer sker kontinuerligt i samband med medlemmars egna ytskiktsrenoveringar.

Taken har vid besiktningar visat sig närma sig slutet av sin tekniska livslängd och en översyn och renovering av dessa kommer att vara nödvändig för att förhindra framtida följdskostnader.

För de närmaste fem åren är följande planerat i föreningens underhållsplan:

2020 och framåt: Målning av altandörrar och fönsterluckor övre byn. Målning av resterande fönster som inte harns med under 2019. Asfaltering av p-platser beroende på kommunens planer för Bolindervägen norr om Metallvägen. Renovering av tak på samtliga längor i byn inklusive plåthuvar och översyn av skorstenar. För detta kommer troligen föreningen att behöva uppta ytterligare lån. Detta bedöms inte i nuläget kräva några större höjningar av avgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat underhåll:

- Målning och reparationer på altandörr burspråkshuset är genomfört.
- Taken på fastigheterna har setts över och det har konstaterats att större renovering behöver göras inom de närmaste 5-10 åren.
- Skorstenar samt tillhörande plåtarbeten på hus 8 renoverat.

Löpande underhåll:

- Byte av ett 15-tal radiatorer.

MB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 249 (247) medlemmar. Under året har 11 (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	7 675	7 576	7 281	7 281	7 286
Resultat efter finansiella poster (tkr)	127	212	-73	573	970
Soliditet (%)	31,01	30,84	30,48	30,54	31,31
Skuldränta (%)	1,33	1,06	1,30	1,27	1,32
Fastighetslån kr/kvm	1 030	1 033	1 038	1 042	887
Årsavgifter kr/kvm	601	601	569	569	569

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens årsavgifter per bokslutsdagen dividerat med boyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 104	5 253 169	1 005 017	212 319	6 693 609
Disposition av föregående års resultat		380 682	-168 363	-212 319	0
Årets resultat				126 706	126 706
Belopp vid årets utgång	223 104	5 633 851	836 654	126 706	6 820 315

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	836 654
årets vinst	126 706
	963 360
disponeras så att	
till yttre fonden avsättes	598 140
ianspråk tas ur yttre fond	-227 008
i ny räkning överföres	592 228
	963 360

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		7 567 500	7 468 347
Hysesintäkter	2	107 950	107 972
Övriga rörelseintäkter	3	155 583	16 438
Summa omsättning		7 831 033	7 592 757
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-578 536	-445 760
Periodiskt underhåll	5	-227 008	-167 731
Driftskostnader	6	-3 900 106	-3 911 981
Administrationskostnader	7	-309 980	-257 466
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	8	-164 462	-159 487
Fastighetsavgift		-1 336 134	-1 296 792
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 516 226	-6 239 217
Avskrivning byggnad	9	-940 649	-911 989
Avskrivningar övrigt	10	-74 890	-70 045
Summa avskrivningar		-1 015 539	-982 034
Resultat före finansiella poster		299 268	371 506
Räntekostnader		-172 562	-159 187
Summa kapitalnetto		-172 562	-159 187
Resultat efter finansiella poster		126 706	212 319
Årets resultat		126 706	212 319

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 630 917	17 923 401
Inventarier, verktyg och installationer	10	408 579	435 019
Summa materiella anläggningstillgångar		18 039 496	18 358 420
Summa anläggningstillgångar		18 039 496	18 358 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 916	3 747
Skattekonto		255 514	5 590
Övriga fordringar		25 000	0
Avräkningskonto förvaltare		1 423 690	1 618 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	174 014	163 655
Summa kortfristiga fordringar		1 882 134	1 791 142
<i>Kassa och bank</i>		2 073 096	1 551 239
Summa omsättningstillgångar		3 955 230	3 342 381
SUMMA TILLGÅNGAR		21 994 726	21 700 801

13

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 104	223 104
Fond för yttre underhåll		5 633 851	5 253 169
Summa bundet eget kapital		5 856 955	5 476 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		836 654	1 005 017
Årets resultat		126 706	212 319
Summa fritt eget kapital		963 360	1 217 336
Summa eget kapital		6 820 315	6 693 609
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 938 000	12 986 000
Summa långfristiga skulder		12 938 000	12 986 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	48 000	48 000
Leverantörsskulder		430 767	557 646
Aktuella skatteskulder		626 429	337 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 131 215	1 078 383
Summa kortfristiga skulder		2 236 411	2 021 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 994 726	21 700 801

Kassaflödesanalys	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		126 706	212 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 015 539	982 034
Betald skatt		39 342	345 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 181 587	1 539 441
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-169	-3 747
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 359	-15 884
Förändring av leverantörsskulder		-126 879	-46 068
Förändring av kortfristiga skulder		52 832	-16 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 072 012	1 457 239
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-696 615	-169 779
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-696 615	-169 779
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-48 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 000	-48 000
Årets kassaflöde		327 397	1 239 460
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 169 389	1 929 929
Likvida medel vid årets slut		3 496 786	3 169 389

13

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stammar och kulvert	25 år
Eon undercentral	25 år
Trappor och räcken	25 år
Dränering	25 år
Dörrar	25 år
Renovering tvättstuga	25 år
Yttertak	25 år
Badrumsombyggnad	10 år
Radonsanering	10 år
Anslutning till fibernät	10 år
Postlådeställningar	15 år
Tvättstugeutrustning	10 år

MB

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, p-plats	107 950	107 972
	107 950	107 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	15 568
Ersättning från leverantörer avs tidigare år	155 583	0
Övriga poster	0	870
	155 583	16 438

Not 4 Reparation och underhåll

	2019	2018
Reparation vattenskada	383 158	144 212
Reparation bostäder	0	9 056
Reparation tvättstuga	16 025	14 575
Reparation el	5 335	51 502
Reparation VA	31 443	93 609
Reparation dörrar och lås	5 117	27 442
Reparation huskropp utvändigt	34 855	18 000
Reparation av värme och ventilation	23 986	14 314
Reparation av installationer	0	22 694
Övriga reparationer	78 617	50 356
	578 536	445 760

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Gsm-sändare i pumpgrop	0	51 422
Utbyte av radiatorer	74 721	97 559
Optimering av värmesystem och bergvärme	0	18 750
Målning	152 287	0
	227 008	167 731

MB

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	353 213	342 140
Trädgårdsskötsel	483 902	385 381
Snöröjning	116 234	93 576
Fastíghetsel	92 334	89 127
El, ersättning till medlemmar	30 900	30 900
Fjärrvärme	1 752 190	1 878 052
Vatten och avlopp	442 165	512 156
Renhållning	258 075	264 255
Försäkringskostnad	294 592	266 148
Kabel-TV	45 460	44 462
Förbrukningsinventarier	13 867	1 760
Förbrukningsmaterial	17 174	4 024
	3 900 106	3 911 981

Not 7 Administrationskostnader

	2019	2018
Telefon och porto	14 034	13 760
Bredband och hemsida	17 446	24 791
Extern revision	31 250	31 250
Arvode ekonomisk förvaltning	163 124	159 382
Konsultarvoden	40 438	0
Föreningsavgifter	8 840	8 660
Bankkostnader	3 250	3 250
Övriga administrationskostnader	31 598	16 374
	309 980	257 467

Not 8 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2019	2018
Styrelsearvoden	114 587	111 939
Arvode intern revision	7 013	6 851
Valberedning	4 486	4 371
Övriga arvoden	2 288	2 248
Sociala avgifter	36 088	34 078
	164 462	159 487

Not 9 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	32 295 860	32 175 235
Inköp	648 165	120 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 944 025	32 295 860
Ingående avskrivningar	-14 372 459	-13 460 470
Årets avskrivningar	-940 649	-911 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 313 108	-14 372 459
Utgående redovisat värde	17 630 917	17 923 401
Taxeringsvärden byggnader	66 460 000	66 460 000
Taxeringsvärden mark	132 920 000	132 920 000
	199 380 000	199 380 000
Bokfört värde mark	2 570 000	2 570 000
	2 570 000	2 570 000

Årets inköp består av förbättring av yttertak och skorstenar, överbleck på altandörrar samt postlådeställningar.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 435 774	1 386 620
Inköp (manglar)	48 450	49 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 484 224	1 435 774
Ingående avskrivningar	-1 000 755	-930 710
Årets avskrivningar	-74 890	-70 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 075 645	-1 000 755
Utgående redovisat värde	408 579	435 019

MB

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	101 552	91 488
Kabel-TV	11 545	11 359
Bostadsrätterna, service	9 010	8 840
Ekonomisk förvaltning	45 719	43 875
Bredband	0	1 905
Hyra av sandficka	6 188	6 188
	174 014	163 655

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,35	2020-01-30	3 472 000	3 520 000
Stadshypotek	1,57	2020-01-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	1,35	2020-02-06	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	1,25	2020-02-27	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	1,23	2021-09-30	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-48 000	-48 000
			12 938 000	12 986 000

Förfaller efter fem år: 12 890 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	27 705	25 409
Styrelsearvoden	116 250	113 750
Extern revision	30 000	30 000
Intern revision	6 975	6 825
Valberedning	6 510	6 370
Sociala avgifter	40 220	39 353
Fjärrvärme	257 036	290 147
Fastighetsel	17 000	15 300
Renhållning	2 198	1 311
Reparation	8 662	0
Övriga poster	11 486	625
Förutbetalda avgifter och hyror	607 173	549 293
	1 131 215	1 078 383

MB

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 142 880	13 142 880
	13 142 880	13 142 880

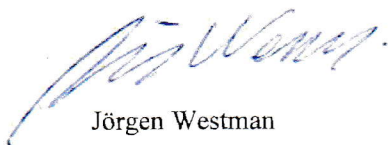
Järfälla, den 2020-04-23



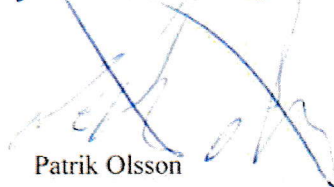
Stefan Barmé
Ordförande



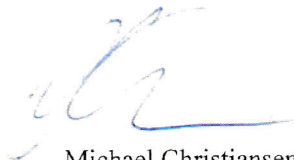
Jan Vestlund



Jörgen Westman



Patrik Olsson



Michael Christiansen



Johan Dibb

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Camilla Lindquist
Revisor
Från föreningen