



Årsredovisning 2019



Brf Drivbänken i Skälby

Org nr 769606-2434

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 kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Drivbänken i Skälby, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 9 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 46:102 i Järfälla kommun i oktober 2011.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 556 kvm. Föreningen disponerar 24 carportplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i samfälligheten Skälby Trädgårdsstad SFF som har hand om 4 gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna omfattar vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, carportlängor, cykelrum och sophus.

Servitut

Fastigheten belastas av en ledningsrätt avseende vatten och avlopp till förmån för Järfälla kommun.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Halv fastighetsavgift i 5 år är indexbaserad och är 691 kr per lägenhet år 2019.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2019 är 26 200 000 kr, varav byggnadsvärde 20 800 000 kr och markvärde 5 400 000 kr. Värdeår är 2011.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om sommar- och vinterunderhåll av mark med Solsken Trädgårdsservice AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 30 september 2021.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 25 november 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt stadgarna. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Detta innebär minst 149 220 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har ett lån som är placerad hos Nordea som uppgick till totalt 12 179 715 kr vid räkenskapsårets utgång. Lånets räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ralf Andersson Ewa Andersson Barbro Jernström Esmeralda Vojic
-----------	--

Suppleant	Henrik Juhano Patrik Vestlin Frida Almlund
-----------	--

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector.

Revisor

Jonas Bergwall

Valberedning

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarieföreningsstämma hölls den 28 maj 2019

Information har skickats ut till medlemmarna under året via informationsblad, anslagstavla samt på föreningens hemsida.

Kontakter med medlemmar i medlems specifika frågor.

Välkomnande av nya medlemmar med information och blomma.

Under året har dialoger förts med Skälby Trädgårdsstads SFF i frågor som rör gemensamma angelägenheter.

Motion inlämnad till Trädgårdsstaden om förbud mot rastning av hundar på våra gräsmattor.

Förlängning av avtal, t.o.m 2020, med vår ekonomiska förvaltare Fastum AB.

Förhandling med Nordea på årsbasis har lett till fortsatt låg räntenivå, 1 års avtal har tecknats.

Förlängning av försäkring med Protector via Bostadsrätterna.

Förlängning av avtal med Solen trädgårdsservice, avtalstid 2 år.

Handläggning av pantförskrivningar.

Översyn av ordningen i cykelförråd.

Målning av fasader på Nidarossligan 2-4 och 18-20 utförda enligt upphandling 2017. Kostnaden för dessa målningsarbeten har tagits delvis ur fonderade medel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 (29) medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 8 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (3) överlåtelse. Snittpris har varit 33 947 (36 000) kr/kvm. Ingen medlem har begärt att få hyra ut sin lägenhet i andra hand och därför är ingen andrahandsupplåtelse beviljad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 146	1 150	1 152	1 167
Resultat efter finansiella poster	-520	-244	178	93
Soliditet (%)	73,95	73,47	73,18	72,77
Skuldränta (%)	0,77	0,65	0,54	1,40
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 828	8 149	8 181	8 261
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	47	58	59	59

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån dividerat med fastighetens taxeringsvärde.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 971 640	2 144 360	894 419	-220 416	-244 087	35 545 916
Disposition av föregående års resultat:			-378 280	134 193	244 087	0
Årets resultat					-519 631	-519 631
Belopp vid årets utgång	32 971 640	2 144 360	516 139	-86 223	-519 631	35 026 285

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-86 224
årets förlust	-519 631
	-605 855
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 220
ur yttre fonden ianspråkstas	-725 000
i ny räkning överföres	-30 075
	-605 855

Företagets 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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 145 587	1 150 093
Summa rörelseintäkter		1 145 587	1 150 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 090 839	-835 293
Övriga externa kostnader	4	-81 824	-80 242
Personalkostnader	5	-56 069	-53 679
Avskrivningar	6, 7	-341 532	-341 532
Summa rörelsekostnader		-1 570 264	-1 310 746
Rörelseresultat		-424 677	-160 653
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 954	-83 435
Summa finansiella poster		-94 954	-83 435
Resultat efter finansiella poster		-519 631	-244 088
Årets resultat		-519 631	-244 088

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 696 633	47 021 165
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	34 000	51 000
Summa materiella anläggningstillgångar		46 730 633	47 072 165
Summa anläggningstillgångar		46 730 633	47 072 165
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	401 845	486 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	73 820	67 983
Summa kortfristiga fordringar		475 665	554 719
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		157 097	757 097
Summa kassa och bank		157 097	757 097
Summa omsättningstillgångar		632 762	1 311 816
SUMMA TILLGÅNGAR		47 363 395	48 383 981

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 116 000	35 116 000
Fond för yttre underhåll		516 139	894 419
Summa bundet eget kapital		35 632 139	36 010 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-86 224	-220 416
Årets resultat		-519 631	-244 088
Summa fritt eget kapital		-605 855	-464 504
Summa eget kapital		35 026 284	35 545 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 879 715	12 379 715
Summa långfristiga skulder		11 879 715	12 379 715
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 000	300 000
Leverantörsskulder		21 796	25 834
Skatteskulder		32 688	31 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	102 912	100 645
Summa kortfristiga skulder		457 396	458 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 363 395	48 383 981

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-519 631	-244 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	341 532	341 532
Förändring skatteskuld/fordran	816	16 176

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-177 283 113 620

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-6 098	-64 637
Förändring av leverantörsskulder	-4 038	-45 253
Förändring av kortfristiga skulder	2 266	100 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-185 153	104 665

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-500 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-350 000

Årets kassaflöde

-685 153 -245 335

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 227 990	1 473 325
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	542 837	1 227 990

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	120 år
Markanläggning	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 113 888	1 113 888
P-plats och garage	31 700	33 550
Andra handsupplåtelse	0	2 654
	1 145 588	1 150 092

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	71 716	61 976
Snöröjning/sandning	35 508	44 270
Gemensamhetsanläggning	136 536	96 558
Reparationer	0	2 574
Planerat underhåll	725 000	527 500
Fastighetsel	10 839	10 147
Vatten och avlopp	54 008	39 471
Försäkringskostnader	30 989	27 870
Kabel-tv	24 974	24 410
Hyra av lokal	300	300
Trivselåtgärder	395	0
Förbrukningsmaterial	574	217
	1 090 839	835 293

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	16 584	16 176
Hemsida	4 641	1 671
Porto	90	230
Föreningsgemensamma kostnader	440	0
Revisionsarvode	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	37 500	50 000
Juridisk konsultation	6 875	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 480	4 390
Övriga poster	6 214	2 774
	81 824	80 241

Arvodet för ekonomisk förvaltning skall egentligen vara 50 000 kronor år 2019 men pga periodiseringsfel tidigare år görs en korrigering detta år så att summan kommer att stämma i framtiden.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 490	42 660
Arvode till valberedningen	0	2 000
Sociala avgifter på arvoden	9 579	9 019
	56 069	53 679

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	39 127 000	39 127 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 127 000	39 127 000
Ingående avskrivningar	-1 805 835	-1 481 303
Årets avskrivningar	-324 532	-324 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 130 367	-1 805 835
Redovisat värde mark	9 700 000	9 700 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	9 700 000	9 700 000
Utgående redovisat värde	46 696 633	47 021 165
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	4 279 000
	26 200 000	21 879 000

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

Motorvärmare uttag

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	170 000	170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 000	170 000
Ingående avskrivningar	-119 000	-102 000
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 000	-119 000
Utgående redovisat värde	34 000	51 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	16 104	15 843
Avräkningskonto förvaltare	385 741	470 893
	401 845	486 736

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	10 683	9 624
Kabel-TV	6 333	6 243
Bostadsrätterna	0	4 480
Gemensamhetsanläggning	44 304	47 636
	61 320	67 983

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 39788831869	0,8	2020-05-20	12 179 715	12 679 715
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-300 000
			11 879 715	12 379 715

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	11 368	10 538
Förutbetalda avgifter och hyror	88 897	88 307
Fastighetsel	2 647	1 800
	102 912	100 645

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 711 000	13 711 000
	13 711 000	13 711 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kantsten har monterats runt samtliga hus samt påfyllning av sten mellan hus och kantsten. Påfyllning av ny jord närmast kantstenarna. Toppdressing samt nya gräsfrön utföres under våren 2020 på samtliga gräsmattor.

Inga avgiftshöjningar är planerade under år 2020.

Järfälla den 2 mars 2020


Ralf Andersson


Ewa Andersson


Barbro Jernström


Esmeralda Vojic

Min revisionsberättelse har lämnats

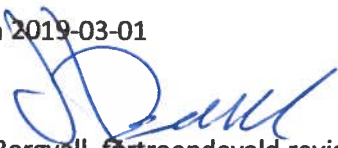

Jonas Bergvall
Revisor

Revisionsberättelse för Drivbänkens bostadsrättsförening 2019

Jag har granskat Drivbänkens bostadsrättsförenings redovisning, styrelseprotokoll och räkenskaper för 2019 och funnit dessa vara i god ordning. Kostnader och inkomster har verifierats och värdet av föreningens tillgångar på konton och fordringar på förvaltaren har redovisats och funnits överensstämma med bokförda belopp.

Efter granskning av protokoll från styrelsemöten ser jag inga skäl att anmärka på hur föreningen har förvaltats av styrelsen och hur verksamheten i föreningen har bedrivits. Jag föreslår därför att årsstämman beviljar den avgående styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Järfälla 2019-03-01



Jonas Bergvall, förtroendevald revisor