

Årsredovisning 2019



Brf Sibeliusgången 28
Org.nr 769618-4733

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Sibeliushöjden 28, 164 77 KISTA

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastighet, Sveaborg 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-05-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sibeliushöjden 28. Fastigheten byggdes 1975 och har värdeår 1975.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 025 kvm, varav 5 496 kvm utgör lägenhetsyta och 529 kvm lokalyta. I föreningen finns 2 st garage med sammanlagt 68 parkeringsplatser till de boende och externt.

Lägenhetsfördelning
48 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 77 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt. 2 är lägenheter återtagna och används för tillfället som evakueringslägenheter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadstillägg för samtliga lägenheter

Tekniska beskrivning av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat

med Borg & Merio. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag förening.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 94. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 92. Under året har 6 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Torstensson	ledamot/ordf
Morgan Tjärnström	ledamot
Laila Anani	ledamot
Merja Merenje	ledamot
Farzan Lotfin	ledamot
Maud Omder	suppleant
Andre Pogolian	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB valts.

Valberedningen består av Rasmus Strandberg och Stina Mathiesen varav den förstnämnde är sammankallande.



Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under jul och Nyår 2018 så inträffade några vattenskador som resulterade i 12 trasiga badrum.

Vi har därför på ordinarie stämma beslutat att utföra ett stambyte, då kostnaden för att reparera dessa badrum 2 gånger ansågs oförsvarbart. Vi har finansierat starten av stambytet genom att låna 10 MSEK. Vi har jobbat kontinuerligt med detta under året och påbörjat en upphandling som ännu inte är slutförd vid årsskiftet. Konsulter har varit behjälpliga. Vi har även ansökt om bygglov som har blivit beviljat.

Bygget av ett demo-badrum har påbörjats för att underlätta för medlemmarna när de ska välja tillval till sina badrum.

Ny fastighetsförsäkring med Trygg Hansa har tecknats samt en tilläggförsäkring för bostadsrättstillägget med självriskeliminering för vissa skadeorsaker. Premien och självrisken har ökat. När Stambytet är klart så kommer omförhandling av försäkringen att ske för att minska premier och självrisker.

Arbete med byte av låssystem i allmänna utrymmen är påbörjat.

Skyddsrummet besiktades, och vi håller på att åtgärda anmärkningarna

Förrådsinventering har blivit utförd, några restpunkter finns kvar.

Besiktning av samtliga lägenheter beställt av Anticimex, Detta kommer genomföras under 2020

Avgift för andrahandsuthyrning kommer att påföras från och med årsskiftet.

Veteranpoolen har anlitats för trädgårdsskötsel.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på att föreningen har haft större underhåll och reparationskostnader pga. av ett flertal vattenskador.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden och den har under år 2019 minskat. Räntekostnaden har under år 2019 ökat vilket beror på att föreningen har upptagit två nya lån.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013 och i samband med finansieringen av stambytet under 2020 beslutade styrelsen att höja avgiften med 2% årligen. Stambytet kommer att lånefinansieras.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Styrssystem för värme & ventilation	
Fläktar till lokaler	
Reparation av skärmtak	

Planerat underhållsbehov

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Se tabell nedan.

Händelser efter räkenskapsåret

En likviditetsanalys över fem år har färdigställts (2020-03) och den påvisar att en höjning på 2% per år behövs för att ekonomin skall vara i balans, innan vi vet utfallet av gjorda förbättringar.



Planerad åtgärd	År
Målning av dörrar & fönster i trapphus.	2020
Fläktar till lokalen	2020
Värme-radiatorventiler	2020
Stambyte	2020-2022
Gårdsbjälklag	2022-2025
Garage	2022-2025

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	33 058 030	11 436 084	321 487	-6 251 105	-2 696 973	35 867 523
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			62 433	-62 433		
Balanseras i ny räkning				-2 696 973	2 696 973	
Upplåtelser						
Årets resultat					-3 163 338	-3 163 338
Belopp vid årets utgång	33 058 030	11 436 084	383 920	-9 010 511	-3 163 338	32 704 185

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 914	3 896	4 202	4 039	4 158
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 163	-2 697	187	-1 612	-2 773
Soliditet, %	53,7	67,4	68,9	57,9	56,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	446	446	446	446
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 061	3 781	3 789	5 690	5 507
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 535	7 535	7 551	7 547	7 551
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,31	0,98	1,26	1,20	1,67
Fastighetens belåningsgrad, % **	56,2	33,9	32,8	47,6	44,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 010 511
Årets resultat	-3 163 338
	-12 173 849
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	86 766
I ny räkning överföres	-12 260 615
	-12 173 849

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 914 389	3 896 552
Övriga rörelseintäkter		304 825	0
Summa rörelsens intäkter		4 219 214	3 896 552
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 615 303	-4 174 011
Övriga externa kostnader	4	-377 651	-286 912
Personalkostnader	5	-198 568	-179 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 913 321	-1 797 048
Summa rörelsens kostnader		-7 104 843	-6 437 358
Rörelseresultat		-2 885 629	-2 540 806
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 448	5 776
Räntekostnader		-283 157	-161 943
Summa finansiella poster		-277 709	-156 167
Resultat efter finansiella poster		-3 163 338	-2 696 973
Årets resultat		-3 163 338	-2 696 973



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	47 303 035	48 878 402
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	8 783
Pågående nyanläggningar	9	192 770	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 495 805	48 887 185
Summa anläggningstillgångar		47 495 805	48 887 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 242	6 309
Aktuell skattefordran		0	424
Övriga fordringar		28 560	61 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	285 147	218 428
Summa kortfristiga fordringar		317 949	286 749
Kassa och bank		13 065 343	4 065 184
Summa omsättningstillgångar		13 383 292	4 351 933
SUMMA TILLGÅNGAR		60 879 097	53 239 118



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 494 114	44 494 114
Yttre fond	383 920	321 487
Summa bundet eget kapital	44 878 034	44 815 601
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-9 010 511	-6 251 105
Årets resultat	-3 163 338	-2 696 973
Summa ansamlad förlust	-12 173 849	-8 948 078
Summa eget kapital	32 704 185	35 867 523
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	26 589 000	16 589 000
Summa långfristiga skulder	26 589 000	16 589 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	475 748	196 345
Aktuell skatteskuld	21 750	0
Övriga skulder	51 267	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 1 037 147	586 250
Summa kortfristiga skulder	1 585 912	782 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 879 097	53 239 118



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 885 629	-2 540 806
Avskrivningar	1 913 321	1 797 048
Erhållen ränta mm	5 448	5 776
Erlagd ränta	-283 157	-161 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 250 017	-899 925
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 067	39 733
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-33 691	-50 397
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	279 403	11 870
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	524 338	-38 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-477 900	-936 993
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-329 171	0
Pågående ombyggnation	-192 770	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-521 941	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 000 000	0
Förändring av likvida medel	9 000 159	-936 993
Likvida medel vid årets början	4 065 184	5 002 177
Likvida medel vid årets slut	13 065 343	4 065 184



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>Kvarvarande avskrivningstid</i>
Stomme	95
Stommkomp	6
Gårdsbjällklag	6
Garage	6
Värme	6
Sanitet	2
El	6
Fönster	6
Fasad	6
Ventilation	6
Hiss	11
Styr o övervak	15
Yttertak	36
Restpost	6

Avskrivningstid %

Installationer	20
----------------	----

Fastighetslån

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2021. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet 1 377 kr eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 0,3 % av taxeringsvärdet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker enligt föreningens stadgar, genom en årlig omförling mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter, bostäder	1 954 536	1 954 536
	Hyresintäkter, bostäder	979 426	987 047
	Hyresintäkter, lokaler	695 967	665 494
	Hyresintäkter, p-plats	186 703	231 418
	Bredbandsintäkter	9 405	9 945
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 938	10 205
	Övriga intäkter	79 414	37 907
	Försäkringsersättningar	304 825	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 219 214	3 896 552
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel/ Teknisk förvaltning	112 580	110 639
	Städ	437 936	411 008
	Reparation pch underhåll	786 728	588 246
	Planerat underhåll	415 417	617 499
	Fastighetsel	405 589	389 427
	Fjärrvärme	806 465	766 535
	Vatten	244 861	240 294
	Sophämtning	228 934	203 439
	Självrisk	137 500	0
	Bredband / Kabel TV	398 005	316 554
	Försäkringspremier	121 833	87 708
	Fastighetsskatt/avgift	200 632	155 820
	Övriga driftkostnader	318 823	286 842
	Summa driftkostnader	4 615 302	4 174 011
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	165 256	142 850
	Revisionsarvode	24 924	26 867
	Styrelse och medlemskostnader	15 907	11 483
	IT-kostnader	6 604	9 640
	Konslutarvoden	75 627	8 332
	Advokat & rättegångskostnader	4 710	62 708
	Inkassokostnader för indrivning	3 823	7 856
	Telefon	7 432	7 554
	Övriga försäljningskostnader	45 118	0
	Övriga administrationskostnader	28 250	9 622
	Summa övriga externa kostnader	377 651	286 912



NOTER

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	139 500	136 500
	Lön	8 950	0
	Fora enl avtal	3 475	0
	Sociala kostnader	46 643	42 887
	Summa personalkostnader	198 568	179 387

Not 6	Avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar	2019	2018
	Avskrivning byggnader	2 037 147	1 771 471
	Avskrivning installationer	8 783	25 577
	Summa avskrivningar m.m. på materiella anläggningstillgångar	2 045 930	1 797 048

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 841 607	53 841 607
	Inköp	329 171	0
	Försäljningar/utrangeringar	-176 445	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 994 333	53 841 607
	Ingående avskrivningar	-4 963 205	-3 191 734
	Försäljningar/utrangeringar	111 122	0
	Årets avskrivningar	-1 728 093	-1 771 471
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 691 298	-4 963 205
	Utgående redovisat värde	47 303 035	48 878 402
	Redovisat värde byggnader	35 457 881	37 033 248
	Redovisat värde mark	11 845 154	11 845 154
	Summa redovisat värde	47 303 035	48 878 402

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 844 000	41 622 000
varav byggnader:	43 600 000	31 552 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 885	127 885
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 885	127 885
	Ingående avskrivningar	-119 102	-93 525
	Årets avskrivningar	-8 783	-25 577
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 885	-119 102
	Utgående redovisat värde	0	8 783

Not 9	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Inköp	192 770	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 770	0
	Utgående redovisat värde	192 770	0

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	59 764	35 899
	Kabel-TV	86 524	6 706
	Bredband	9 765	87 521
	Bevakningssystem	0	1 720
	Övriga förutbetalda kostnader	129 094	86 582
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	285 147	218 428

NOTER

Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	26 589 000	16 589 000
	Summa långfristiga skulder	26 589 000	16 589 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-06-28	1,36		7 612 000
SEB	2020-06-28	1,36		7 552 000
SEB	2020-03-28	1,38		1 425 000
SEB	2020-06-28	1,29		5 000 000
SEB	2020-06-28	1,29		5 000 000
Summa långfristiga skulder				26 589 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fjärrvärme	102 791	94 601
	El	38 685	48 757
	Upplupen ränta	12 001	5 990
	Förutbetalda årsavgifter	324 802	339 973
	Övriga upplupna kostnader	558 868	96 929
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 037 147	586 250

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000
	Summa ställda säkerheter	30 500 000	30 500 000

Not 14 Händelser efter räkneskapsårets utgång.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Stockholm

2020-05-08

Morgan Tjärnström

Johan Torstensson

Merja Merenje

Laila Anani

Farzan Lotfin

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020.

Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB