

Årsredovisning

BRF Stentrasten 1, Oskarshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Oskarshamn.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2019:

Nils Erik setterstål	Ordförande	Nyval 2 år, till 2021
Emelie König	Kassör	Sittande 2 år, till 2020
Ellinor Nygren	Sekreterare	Sittande 2 år, till 2020
Thomas Pettersson	Ledamot	Omvald 1 år, till 2020
PO-Lundin	Ledamot	Nyval 1 år, till 2020
Niklas Ivarsson	Ledamot	Omvald 1 år, till 2020
Magnus Nilsson	Suppleant	Omvald 1 år, till 2020

Revisorer

Hanna Rindhall vald på 1 år

Valberedning

Johan Källman (sammankallande) vald på 1 år

Vice Vård

Magnus Nilsson

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Kulturhuset den 14 maj 2019.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning

Stentrasten 1 Hantverksgatan 19

Taxeringsvärde

	Taxeringsår 2019
Taxeringsvärde	18 156 000
Fördelat på:	
Byggnad	13 600 000
Mark	4 556 000

I fastigheten finns 44 lägenheter på totalt 3 144 kvm.

Lägenhetsöverlåtelser

Det gjordes totalt 5 lägenhetsöverlåtelse 2019.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2019.

Underhåll

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla vår fastighets värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

Åtgärder under 2019-2020

Efter tidigare års arbeten på både fram och baksida har verksamhetsåret mest präglats av väntan. Detta på grund av flera olika saker. Dels dröjde fakturan för åtgärderna på framsidan och styrelsen ville ha kontroll på kostnaderna innan vi beställde åtgärder på framsidan, dels hade entreprenadfirman inte tid och sedan har Corona virus ställt till det för dem.

Det som har åtgärdats under verksamhetsåret är att belysningsarmaturer till bilparkeringen har bytts ut till en mer bländfri variant.

Den blå torktummlaren som få använde såldes och en ny mangel införskaffades. Dammsugaren i tvättstugan gick sönder och två nya införskaffades.

Vi fick under hösten ny tv- och bredbandsutrustning i källaren och lägenheterna fick nya "routrar" och tv-boxar. Och de som behövde hjälp med installation fick det av styrelsen.

Till advent köpte vi in två belysningsgranar till baksidan som gav ett fint ljus.

Styrelsen gick också en web baserad brandskyddsutbildning och det som viktigt att tänka på, inga barnvagnar i trapphusen och att dörrarna skall vara stängda.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god med ett starkt eget kapital. Färre oförutsedda kostnader, låga räntor samt en mild vinter gör att föreningen redovisar ett överskott på 43 904kr. Se bifogad balans- och resultaträkning samt revisionsberättelse.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikt visas i SEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 187 964	2 188 864	2 183 764	2 171 148
Resultat efter finansiella poster	43 904	340 619	72 264	245 428
Soliditet	14,3	13,6	11,4	11,6
Likviditet	1,43	1,29	4,74	1,88

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Andelskapital	Reservfond	Garagefond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	97 250	49 594	148 354	1 334 869	340 619	1 651 788
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			23 700	316 919	-340 619	0
Årets resultat					43 904	43 904
Belopp vid årets utgång	97 250	49 594	172 054	1 651 788	43 904	1 695 692

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 651 788
Årets resultat	43 904
	<u>1 695 692</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	37 200
Avsättning till garagefond	23 700
Balanseras i ny räkning (dispositionsfonden)	<u>1 634 792</u>
	<u>1 695 692</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	1 695 692
--	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning/Avgiftsintäkter		2 187 964	2 188 864
Övriga rörelseintäkter		27 023	2 000
Summa intäkter		2 214 987	2 190 864
Rörelsens kostnader			
Underhåll	7	-385 731	-149 993
El	8	-55 990	-55 839
Fjärrvärme	8	-373 980	-391 377
Försäkringar	9	-57 300	-37 965
Arvoden ink arbetsgivaravgifter	10	-209 890	-213 233
TV/Internet/IT telefoni		-137 863	-152 910
Vatten/Avlopp	11	-103 595	-96 658
Renhållning		- 89 707	-76 145
Fastighetsskatt	4	-54 468	30 696
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	- 452 581	-433 301
Övriga rörelsekostnader		-37 442	-59 964
<i>Avsättningar</i>			0
Summa rörelsens kostnader		-1 958 547	-1 636 689
Rörelseresultat		256 440	554 175
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-212 536	-213 556
Resultat efter finansiella poster		43 904	340 619
ÅRETS RESULTAT		43 904	340 619

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	2	12 197 119	12 649 700
Pågående investeringar	3	1 093 648	917 768
Summa anläggningstillgångar		13 290 767	13 567 468
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		727 439	775 507
Hysesfordran		0	0
Skattekonto		428	3 072
Skattefordran	4	101 412	83 715
Förutbetalad försäkring		9 607	9 068
Summa omsättningstillgångar		838 887	871 362
SUMMA TILLGÅNGAR		14 129 654	14 438 830

	Not	2019-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		-97 250	-97 250
Reservfond		-49 594	-49 594
Garagefond		-172 054	-148 354
Dispositionsfond		-1 651 788	-1 334 869
Årets resultat		-43 904	-340 619
Summa eget kapital		-2 014 590	-1 970 686
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	-11 527 362	-11 793 946
Summa långfristiga skulder		-11 527 362	-11 793 946
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		-266 584	-266 584
Leverantörsskulder		-104 167	-178 271
Förskottsavgifter 2019		-151 187	-136 463
Personalen källskatt		-24 304	-28 300
Upplupna räntor		-18 430	-14 578
Avräkning sociala avgifter		-15 270	-17 783
Inre reparationsfond	6	-7 760	-32 219
Summa kortfristiga skulder		-587 702	-674 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-14 129 654	-14 438 830
Soliditet		14,3%	13,6%
Likviditet		1,43	1,29

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 5 och 50 år.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,8 % av det totala anskaffningsvärdet.

År	Text	Avs år	Avskrivn. 2019	Återstår att avskriva	Anskaffnings- värde
	Avs Fastigheten (amot spintab)		16 000	251 650	1 532 648

2007	Ny El-anslutning	15	7 200	14 400	108 000
2007	Nya Dörrar-postfack	30	25 300	430 100	759 755
2008	Upprustning VVS i källare	12	33 754		435 754
2011	Installation fjärrvärme	15	28 500	199 500	434 729
2011	Nya fönster i huset	50	53 500	2 247 000	2 680 002
2014	Nya vattenledningar	50	25 000	1 028 237	1 178 237
2014	Relining avloppsstammar	50	25 000	589 519	739 519
2014	Ny elkraftmatning till lght:er	25	8 800	236 464	280 464
2014	Avfuktare till nytt torkrum	5	11 361		59 361
2014	Renovering tvättstuga	15	11 500	115 476	172 976
2014	Isolering vinden	25	19 000	418 712	513 712
2016	Balkonger	50	120 000	5 531 742	5 961 742
2016	Renovering torkrum + tvättmaskin tumlare	15	22 566	248 220	323 418
2017	Tvättmaskin+torktumlare	5	8 917	26 750	41 611
2019	Relining huvudstam	25	36 183	859 349	904 578
			452 581	12 197 119	16 126 506

Not 3 Pågående investeringar

År	Text	Avs år	Avskrivn. 2019	Återstår att avskriva	Anskaffnings- värde
2017	Balkong A0901 (ej avslutad)		0	0	196 187
2017	Sophantering (ej avslutad)		0	0	214 993
2019	Dagvatten (ej avslutad)		0	0	682 468
			0	0	1 093 648

Not 4 Skattefordran

Årets kommunala avgift/fastighetsskatt uppgår till 54 468 kr (1 238 kr per bostadslägenhet).

Debiterad preliminär skatt	155 880
Fastighetsskatt	<u>-54 468</u>
Skattefordran	101 412

Not 5 Långfristiga skulder

Stadshypotek	310 946	Rörlig ränta
Stadshypotek	2 200 000	bunden ränta 1,630% i 5 år tom 2023-09-30
Stadshypotek	2 962 000	bunden ränta 1,900% i 3 år tom 2021-09-30
Stadshypotek	5 187 000	bunden ränta 1,790% i 5 år tom 2024-04-30
Stadshypotek	1 134 000	bunden ränta 1,650% i 4 år tom 2021-03-30
Summa skulder till kreditinstitut	11 793 946	
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 066 336	
Förfaller senare än 5 år	<u>10 461 026</u>	
	11 793 946	

Not 6 Inre reparationsfond

Avsättning till bostadsrättsinnehavarnas inre reparationsfond upphörde i och med 2011. Det innebär att eget sparande numera är var och ens ansvar.

Kostnader

Not 7 UH-kostnader under 2019

Diverse företag	34 052 kr	Förbrukningsmaterial
Elajo El	202 212 kr	Div elarbeten i hela huset
DIG Schakt	99 449 kr	Sophantering, parkering
Ekeräng	24 088kr	Trädgårdsskötsel
Diverse företag	25 930kr	Förbrukningsmaterial

Not 8 El och fjärrvärme

Föreningen har under året haft rörligt avtal med GodEl i Sverige AB baserat på rådande marknadspriser på nordiska elbörsen, Nordpool. Nätkostnader går inte att förhandla utan köps av Oskarshamns Energi.

ÅR	EL	Fjärrvärme	Tot Kostnad
2019	31 003 kWh	413,74 MWh	429 970 kr
2018	35 398 kWh	434,50 MWh	447 216 kr
2017	35 893 kWh	422,87 MWh	435 330 kr
2016	42 938 kWh	428,45 MWh	424 507 kr
2015	40 790 kWh	416,01 MWh	420 352 kr
2014	43 426 kWh	439,45 MWh	431 275 kr
2013	35 820 kWh	502,17 MWh	472 390 kr
2012	30 256 kWh	486,62 MWh	471 984 kr

Not 9 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Kalmar län.

Not 10 Arvoden

Arvoden	2019
Fastighetsskötsel	10 671 kr
Förvaltningsarvode	37 608 kr
Styrelsearvode	60 326 kr
Revisionsarvode	3 285 kr

Not 11 Vatten och avlopp

År	Vatten	Tot kostnad
2019	3030m3	103 595 kr
2018	3176m3	96 658 kr
2017	3278m3	110 491 kr
2016	3246m3	109 254 kr
2015	3329 m3	111 987 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	<u>12 528 000</u>	<u>12 528 000</u>
	12 528 000	12 528 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Underskrifter

Oskarshamn den 08 - 09 - 2020



P-O Lundin



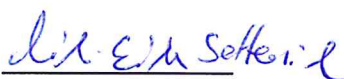
Ellinor Nygren



Tomas Petersson



Emelie König



Nils-Erik Setterstål



Niclas Ivarsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- -



Hanna Rindhall

Bostadsrättshavarna i BRF Stentrasten 1.

**Kallas härmed till ordinarie årsstämma,
tisdagen den 20 oktober 2020, kl. 19:00**

**Föranmälan krävs! Använd blankett sid 2 och lämna i BRF:s brevlåda
19D senast 25 september.**

Plats: Meddelas efter 25 september till dem som har anmält sig.

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd, och förteckning över närvarande.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem
18. Mötets avslutande

Servering av kaffe med tilltugg

**Medlem som önskar få en viss fråga behandlad
ska göra skriftlig anmälan till styrelsen senast
fredagen den 25 september 2020.
(Lämnas i BRF:s brevlåda i 19D)**

**Väl mött.
Styrelsen.**

Jag/vi kommer på årsmötet den 20 oktober kl 19.

Namn

Namn

Namn

Namn

Lämnas i BRF's brevlåda 19D senast 25 september.

