

Årsredovisning

2019

Brf Lokföraren

Org nr 716419-9197

Styrelsen för Brf Lokföraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Lokföraren 8 bebyggdes 1987 av Diös Bygg AB, Norrtälje, och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 32 lägenheter och 1 gemensamhetslokal.

Dessutom finns i separata byggnader gemensamma utrymmen för cyklar, barnvagnar och fastighetsförråd.

På fastigheten finns även 29 öppna bilplatser försedda med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

8	st 2 rum och kök	
16	st 3 rum och kök	
8	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 2 680 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1987.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 799 982 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-03-19 bestått av:

Ordinarie	Margareta Jöngren Eva-Lena Lundman Sonja Lundin Pernilla Berggren Jenny Winnersjö	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Gunnel Skantz
-------------	---------------

Joakim Skans

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Kerstin Engman

Valberedning

Elisabeth Irlander

Helena Mattsson

Styrelsen har under året haft 7 st (7)protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB..
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Lennart Nordh samt Veteranpoolen.

Installation av fjärrvärme utfördes 1998.

Ommålning av samtliga bostadshus har skett 2008/2009.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 33 018 kronor vilket avser injustering av ventilation samt inköp av filter.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 591 001 kronor och avser renovering av balkonger, installation av Fiber till fastigheten, installation av nya ventilationsaggregat i 4 st lägenheter samt rensning och justering av luftflöden.

Summan föreslås att till sin helhet ianspråkta från den yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Föreningen har ej beviljat någon andrahandsupplåtelse under året.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 41 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes enligt styrelsebeslut med 5 % under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning(tkr)	2 043	1 948	1 948	1 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-42	551	397	428
Soliditet (%)	22,1	21,7	19,0	16,8
Kassalikviditet (%)	287,8	296,1	269,1	241,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	551	396	427	168
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 406	1 855	1 458	1 030
Årsavgift bostäder kr/kvm bostadsyta	731	696	696	696
Lån kronor per kvm yta	5 275	5 434	5 593	5 752

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 151 313
årets förlust	-42 419
	1 108 894
disponeras så att	
	0
till yttre reparationsfond överföres	0
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-591 001
i ny räkning överföres	1 699 895
	1 108 894

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	586 000	1 854 940	1 151 313	551 434
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		551 434	-551 434	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			551 434	-551 434
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-42 419
Belopp vid årets utgång	586 000	2 406 374	1 151 313	-42 419

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 043 020	1 948 016
Övriga rörelseintäkter		7 565	4 711
Summa rörelseintäkter		2 050 585	1 952 727
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 437 833	-775 971
Övriga externa kostnader	5	-84 950	-65 464
Personalkostnader	6	-169 817	-180 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 070	-176 070
Summa rörelsekostnader		-1 868 671	-1 197 971
Rörelseresultat		181 914	754 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 484	1 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 817	-204 801
Summa finansiella poster		-224 333	-203 322
Resultat efter finansiella poster		-42 419	551 434
Resultat före skatt		-42 419	551 434
Årets resultat		-42 419	551 434

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 462 025	16 638 095
Summa materiella anläggningstillgångar		16 462 025	16 638 095
Summa anläggningstillgångar		16 462 025	16 638 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	514 914	936 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 696	60 564
Summa kortfristiga fordringar		578 610	996 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 490 771	1 483 539
Summa kassa och bank		1 490 771	1 483 539
Summa omsättningstillgångar		2 069 381	2 480 299
SUMMA TILLGÅNGAR		18 531 406	19 118 394

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Yttre reparationsfond		2 406 374	1 854 940
Summa bundet eget kapital		2 992 374	2 440 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 151 313	1 151 313
Årets resultat		-42 419	551 434
Summa fritt eget kapital		1 108 894	1 702 747
Summa eget kapital		4 101 268	4 143 687
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 711 017	14 137 161
Summa långfristiga skulder		13 711 017	14 137 161
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	426 144	426 144
Leverantörsskulder		24 330	85 504
Skatteskulder		827	4 064
Övriga skulder	12	51 260	96 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	216 560	225 793
Summa kortfristiga skulder		719 121	837 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 531 406	19 118 394

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	33 600	35 500
Årsavgifter bostäder	1 960 032	1 866 528
Kabel-TV / Internet	50 688	50 688
Hysesbortfall ./.	-1 300	-4 700
Övriga ersättningar och intäkter	7 565	4 711
	2 050 585	1 952 727

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	33 018	11 526
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	591 001	54 063
	624 019	65 589

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Energideklarationer	7 500	0
Yttre skötsel / Snöröjning	25 367	29 814
Fastighetsel	32 231	31 998
Uppvärmning	248 457	252 064
Vatten	201 942	193 571
Sophämtning	36 900	45 457
Fastighetsförsäkring	54 381	51 622
Självrisk/reparation försäkringsskador	99 900	0
Kabel-TV / Internet	63 072	63 072
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	44 064	42 784
	813 814	710 382

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	8 867	14 940
Förvaltningsarvode	50 265	49 295
Övriga externa tjänster/kostnader	12 139	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 679	1 228
	84 950	65 463

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	89 000	87 500
Löner till fastighetsskötare	56 358	63 974
Sociala avgifter	22 057	28 992
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	2 402	0
	169 817	180 466

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 726 000	17 726 000
Ingående anskaffningsvärden mark	1 320 000	1 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 046 000	19 046 000
Ingående avskrivningar	-2 407 905	-2 231 835
Årets avskrivningar	-176 070	-176 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 583 975	-2 407 905

Utgående redovisat värde	16 462 025	16 638 095
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	2 948 000	2 800 000
	16 148 000	15 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	243	467
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	514 671	935 729
	514 914	936 196

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 928	44 796
Förutbetald kabel-TV	15 768	15 768
	63 696	60 564

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,2	2021-09-01	3 438 834	3 539 978
Stadshypotek AB	1,63	2023-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	1,76	2020-09-30	4 698 327	5 023 327
			14 137 161	14 563 305
Kortfristig del av långfristig skuld			-426 144	-426 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 006 441 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 460 000	18 460 000
	18 460 000	18 460 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	0	26 250
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	18 531
Inre reparationsfond	51 260	51 260
	51 260	96 041

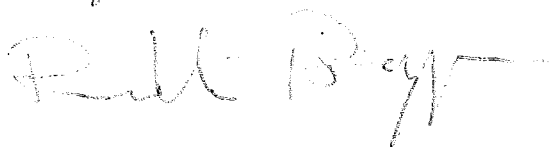
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

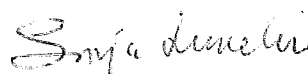
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	18 136	18 704
Förskottsbetalda hyror och avgifter	144 640	153 665
Upplupna vatten avgifter	19 697	16 467
Upplupna uppvärmningskostnader	26 384	27 951
Upplupna renhållningsavgifter	7 702	9 006
	216 559	225 793

Rimbo 2020


Margareta Jöngren


Eva-Lena Lundman


Pernilla Berggren


Sonja Lundin


Jenny Winnersjö

Min revisionsberättelse har lämnats .


Kerstin Engman
Revisor