



Årsredovisning 2019

Brf Sköndals Solsida

Org.nr 769623-4496

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Kubbegatan 13-23, 128 67 SKÖNDAL
styrelsen@skondalssolsida.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
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, Rågskorpan 2 i Stockholms kommun förvärvades 2013-12-18.

Föreningens fastighet/er består av två flerbostadshus på adress Kubbegatan 13, 15, 17, 19, 21 & 23. Fastigheten byggdes 1954 och har värdeår 1954.

Tomträttsavtal finns ej till fastigheterna då föreningen äger tomten.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2714 kvm, varav 2679 kvm utgör lägenhetsyta och 35 kvm lokalyta. I föreningen finns 10 parkeringsplatser och 13 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser etc.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras, planen uppdaterades år 2015.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av armaturer fasad/trapphus	2015
Tak- och plåtarbeten	2015
Byte av stuprör, takluckor, stegar	2015
Tilläggsisolering för lösull på vinden	2015
Byte av dörr till föreningslokal	2015
Inst av Vv+ blandare, avlopp	2015
Trädbeskärning och fällning av träd	2015
Stambyte inkl. spolning	2016
Byte av 8 st källardörrar	2016
Målning trapphus	2016
Byte utomhusbelysning och armaturer i trapphus	2016
Nya garageportar	2016
Byte av gallergrind, källare	2017
Renovering tvättstuga	2017
Fasad- och fönsterbyte	2017
Förändrad sophantering, sopskåp	2017
Målning källare	2018
Byte armaturer i källare	2018
Målning takplåtar, vindsdivor	2018
skorstenskragar	
Upprustning markytor, rabatter, asfalt och trappor	2018
Montering lås/cylindrar och beslag på källardörrar	2018
Asfaltering av gångvägar, garageuppf.	2018
Trädgårdsbelysning	2018
Staket utmed tomtgränsen	2018
Grovtvättmaskin till tvättstugan	2018
OVK-besiktning	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-07-10. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 54. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har 5 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Nyhlén	ledamot/ordf.
Andreas Lindman	ledamot
Ewa Jennekrans	ledamot
Lo Thorsdotter	ledamot
Frida Monie	ledamot
Sven Vikokel	suppleant

Till **revisor** har Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB valts. Till revisorssuppleant valdes Ingrid Svedin.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

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

Föreningen har bl.a under året utfört stamspolning i samtliga lägenheter och källarutrymmen.

Genomfört driftoptimering av värme och varmvatten, termostatbyten i samtliga lägenheter inklusive injustering.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2019 varit lägre än föregående år, detta eftersom att styrelsen beslutade om att amortera 2 Mkr på ett av föreningens lån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har vid årets slut 4,2 Mkr i likvida medel att använda för kommande renoveringar och underhållsarbeten i fastigheten. En del av det samlade överskottet som inte sparas för kommande likviditetsreserv och underhåll kommer att användas för amortering av föreningens lån.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och det finns ingen avgiftshöjning inplanerad.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Stamspolning i samtliga lägenheter och källarutr.	35
Driftoptimering värme & varmvatten, termostatbyten	400

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 520 Kkr de närmsta åren, se tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av utvändiga trappor	2021	
Byte av takpannor	2025	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	43 629 306	8 339 229	118 748	-15 624 265	-1 739 533	34 723 485
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			29 687	-29 687		
Balanseras i ny räkning				-1 739 533	1 739 533	
Årets resultat					-461 844	-461 844
Belopp vid årets utgång	43 629 306	8 339 229	148 435	-17 393 485	-461 844	34 261 641

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 034 638	1 880 357	1 990 334	1 990 735	2 146 073
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-462	-1 740	-6 922	-7 358	-925
Soliditet, %	87,0	55,7	57,0	59,4	60,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	598	646	651	634
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 106	10 024	10 906	11 244	11 819
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 796	16 046	17 459	17 449	17 487
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,89	1,99	1,99	2,55	2,46
Fastighetens belåningsgrad, % **	45,5	48,8	48,5	48,2	47,9

* 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	-17 393 485
Årets resultat	-461 844
	-17 855 329
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	42 291
I ny räkning överföres	-17 897 620
	-17 855 329

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 m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 034 638	1 880 356
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 034 638	1 880 356
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 327 366	-2 483 479
Övriga externa kostnader	4	-211 718	-142 991
Personalkostnader	5	-82 972	-84 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 582	-366 405
Summa rörelsens kostnader		-2 002 638	-3 077 222
Rörelseresultat		32 000	-1 196 866
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 689	0
Räntekostnader		-495 533	-542 667
Summa finansiella poster		-493 844	-542 667
Resultat efter finansiella poster		-461 844	-1 739 533
Årets resultat		-461 844	-1 739 533

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	55 503 716	55 867 211
Inventarier, verktyg och installationer	7	65 438	82 525
Summa materiella anläggningstillgångar		55 569 154	55 949 736

Summa anläggningstillgångar

55 569 154 55 949 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		41 186	48 148
Aktuell skattefordran		11 407	10 777
Övriga fordringar		61 181	57 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 307	51 131
Summa kortfristiga fordringar		145 081	167 708

Kassa och bank

4 182 615 6 242 113

Summa omsättningstillgångar

4 327 696 6 409 821

SUMMA TILLGÅNGAR

59 896 850 62 359 557

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 968 535	51 968 535
Yttre fond	148 435	118 748
Summa bundet eget kapital	52 116 970	52 087 283

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-17 393 485	-15 624 265
Årets resultat	-461 844	-1 739 533
Summa fritt eget kapital	-17 855 329	-17 363 798

Summa eget kapital	34 261 641	34 723 485
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	25 254 546	27 254 546
Summa långfristiga skulder	25 254 546	27 254 546

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	91 047	111 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 616	269 843
Summa kortfristiga skulder	380 663	381 526

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 896 850	62 359 557
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 000	-1 196 866
Avskrivningar	380 582	366 405
Erhållen ränta mm	1 689	0
Erlagd ränta	-495 533	-542 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-81 262	-1 373 128
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 962	-6 188
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	16 295	3 447
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-20 636	30 920
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 143	119 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 498	-1 225 264
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-85 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-85 435
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	0
Förändring av likvida medel	-2 059 498	-1 310 699
Likvida medel vid årets början	6 242 113	7 552 811
Likvida medel vid årets slut	4 182 615	6 242 113

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	5 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 625 940	1 623 502
	Hyresintäkter bostäder	202 152	202 151
	Hyresintäkter lokaler	61 101	58 822
	Hyresintäkter p-platser/garage	131 400	126 650
	Överlåtelseavgift	5 810	3 414
	Pantförskrivningsavgift	2 315	1 365
	Övriga intäkter	-122	-652
	Rabatt bostad/bostadsrätt	0	-135 495
	Hyresintäkter förråd	2 250	600
	Avg andrahandsuthyrning	3 792	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 034 638	1 880 357
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	OVK	0	26 000
	Fastighetsskötsel	50 388	49 356
	Städ	55 650	46 200
	Snöröjning och sandning	99 457	100 966
	Reparationer och underhåll	44 949	97 344
	Pågående underhåll	0	1 431 660
	Underhåll av installationer	392 665	0
	Fjärrvärme	418 421	440 687
	Fastighetsel	44 475	45 805
	Vatten/Sophämtning	92 427	92 910
	Försäkringspremier	33 724	33 688
	Fastighetsskatt/avgift	62 744	63 374
	Övriga driftkostnader	32 466	55 489
	Summa driftkostnader	1 327 366	2 483 479

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	72 999	80 520
	Revision	15 399	15 516
	Konsultarvoden	53 255	5 217
	Advokat- & rättegångskostnader	12 494	0
	Övriga försäljningskostnader	200	0
	Övriga externa kostnader	57 371	41 738
	Summa övriga externa kostnader	211 718	142 991

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	66 000	66 000
	Lön	0	622
	Sociala avgifter	16 972	17 725
	Summa personalkostnader	82 972	84 347

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 697 603	57 697 603
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 697 603	57 697 603
	Ingående avskrivningar	-1 830 392	-1 466 897
	Årets avskrivningar	-363 495	-363 495
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 193 887	-1 830 392
	Utgående redovisat värde	55 503 716	55 867 211
	Redovisat värde byggnader	34 155 603	34 519 098
	Redovisat värde mark	21 348 113	21 348 113
	Summa redovisat värde	55 503 716	55 867 211
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	422 910 000	35 122 000
	varav byggnader:	24 199 000	12 458 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	85 435	0
	Inköp	0	85 435
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 435	85 435
	Ingående avskrivningar	-2 910	0
	Årets avskrivningar	-17 087	-2 910
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 997	-2 910
	Utgående redovisat värde	65 438	82 525

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Brandkontoret	31 307	30 827
	Com hem	0	2 898
	Ekonomisk förvaltning	0	17 406
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 307	51 131

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	25 254 546	27 254 546
	Summa långfristiga skulder	25 254 546	27 254 546

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-12-28	1,00	6 418 182
SEB	2020-12-28	1,00	2 218 182
SEB	2023-12-28	0,92	10 418 182
SEB	2020-12-28	1,29	6 200 000
Summa			25 254 546
Summa långfristiga skulder			25 254 546

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	194 542	162 635
	Upplupen ränta	4 333	5 393
	Upplupen kostnad el	1 495	2 882
	Upplupen kostnad fjärrvärme	52 907	59 592
	Övriga upplupna kostnader	36 339	39 341
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 616	269 843

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 254 546	31 254 546
	Summa ställda säkerheter	31 254 546	31 254 546

Stockholm 2020-

Marianne Nyhlén

Eva Hallberg Jennekrans

Frida Monie

Lo Thorsdotter

Andreas Lindman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor