

Styrelsen för BRF Bromsen 2 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 för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har från årsmötet bestått av:

Helena Planhammar (ordförande)

Kristofer Boman (v ordförande)

Klas Hamrén

Alexander Haddad

Ann-Christine Zettervall

Lars Johnsson (kassör)

Helene Stenvall Kinova Redovisning & konsult har varit föreningens externa revisor.

Ingemar Nyström har varit internrevisor.

Under året har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen regelbundet överlagt via mail

Medlemsmöten och information

Ordinarie årsmöte hölls den 20 maj 2019 i föreningslokalen i Bellevue-huset. Enligt närvarolistan var 14 medlemmar representerade via årsstämman.

Försäljning av lägenheter

Ägarförhållandena har förändrats för 6 lägenheter och 7 nya medlemmar har godkänts.

Åtgärder och reparationer

Balkongerna har undersökts och rekommendationen blev att samtliga balkonger behöver byggas om. Entreprenör och projektledare som representant för föreningen har engagerats.

Arbetet beräknas kunna utföras under 2020.

Åtgärden kräver byggnadslov. Åtgärderna kommer att kräva att ett nytt lån tas upp för att finansiera dessa.

Föreningen har bytt all trapphusbelysning som ett led i strävan efter miljövänliga alternativ.

Föreningen har under året haft problem med utebliven hyresbetalning från en hyresgäst. Hyresgästen har avhysts och frågor om obetalade hyror har överlämnats till kronofogden.

Under året har för övrigt normalt underhåll av fastigheterna förekommit.

Bankmedel

Total behållning kassa och bank den 31 december 2019 var 820 911 kr.

Styrelsen har enligt stadgarna överfört 77 619 kr till den yttre reparationsfonden.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har inte förändras under året. En avgiftshöjning under 2020 har aviserats.

Medlemsinformation

Avtal om Fastighetsskötsel finns enligt följande

Service och reparationer av hissar	Mankan Hiss AB
Besiktning av hissar	DEKRA
Juridisk hjälp	Fastighetsägarna Stockholm
Service och kontroll av fjärrvärme-systemet	Fastighetsägarna Stockholm
Löpande fastighetsskötsel	Aris Magklaras Städ & fastighetsservice
Trappstädning	Aris Magklaras Städ & fastighetsservice
Akut service och larmtjänst	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Framtidsanalys

Lån: Under 2019 har reporäntan höjts. Det kommer sannolikt betyda en räntehöjning för våra nuvarande lån. Efter det lån på 1 800 000 kr som vi kommer att ta upp under 2020 så kommer som jämförelse en räntehöjning på 1 % innebära en årlig kostnadsökning på ca 60 000 kr.

Föreningens största driftskostnad är värme. En ökning av fjärrvärmesaxan med 1% innebär en ökad kostnad på 40 000 kr

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 420	1592	1 685	1 633
Resultat efter finansiella	- 190	-90	-282	-15
Soliditet (%)	49	50	50	49

Förändring av eget kapital

	Betalade insatser	Fond yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 680 000	-349 830	- 4 333	-89 869
Disp av föreg. års resultat			- 89 869	89 869
Reparationsfond 2018		- 77 619	77 619	
Årets resultat				- 190 327
Belopp vid årets utgång	3 680 000	-427 449	- 16 583	190 327

Till yttre reparationsfond avsätts enligt stadgarna §37 0,3% av taxeringsvärdet 25 873 000 kr.

Årets resultat och vinstdisposition

Styrelsen föreslår att

årets resultat -190 327 kr belastar balanserat resultat

Detta innebär att balanserat resultat - 327 059 kr
minskas till -517 386 kr

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

Kommentar till årets resultat: Underskottet beror på ändrad redovisning av avgiftsintäkter och utebliven hyresintäkt.

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Medlemsavgifter, hyresintäkter		1 417 518	1 537 516
Övriga rörelseintäkter		2 559	54 674
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 420 077	1 592 190
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader inkl. fastighetsavgift		-1 237 263	-1 283 535
Personalkostnader	2	-74 777	-98 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 940	-243 940
Summa rörelsekostnader		-1 555 980	-- 1 625 690
Rörelseresultat		-135 904	-33 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 424	-56 508
Summa finansiella poster		-54 424	-56 369
Resultat efter finansiella poster		-190 327	-89 869
Avsättning yttre reparationsfond			
Resultat före skatt		-190 327	-89 869
Årets resultat		-190 327	-89 869

Balansräkning

Not
1

2019-01-01-
2019-12-31

2018-01-01-
2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Fastigheter	3	6 286 797	6 530 737
Inventarier, verktyg och installationer	4	68 190	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 354 987	6 530 737
Summa anläggningstillgångar		6 354 987	6 530 737

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordran		1500	0
Skattefordringar		105 000	110 000
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 899	72 616
Summa kortfristiga fordringar		182 399	182 616

Kassa och bank

Kassa och bank		820 911	894 411
Summa kassa och bank		820 911	894 411
Summa omsättningstillgångar		1 003 310	1 077 027

SUMMA TILLGÅNGAR

7 358 298 **7 607 765**

Balansräkning

Not
1

2019-01-01-
2019-12-31

2018-01-01-
2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

Erlagda grundavgifter

3 680 000

3 680 000

Fond yttre underhåll

427 449

349 830

Balanserat resultat

- 327 059

-122 418

Årets resultat

- 190 327

-89 869

Summa eget kapital

3 590 063

3 780 391

Övriga skulder till kreditinstitut

5

3 539 699

3 671 723

Summa långfristiga skulder

3 530 699

3 671 723

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

228 535

155 651

Summa kortfristiga skulder

228 535

155 651

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 358 298

7 607 765

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier 5-års	5 år
Inventarier 10-års	10 år
Inventarier 15-års	15 år
Inventarier 20-års	20 år
Byggnader	50 år
Rörstammar, elledningar och fasad	40 år
Hissar	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har under 2018 haft en person anställd för trappstädning tom 20180831. Personalkostnaderna för detta uppgår 2018 till 17 600 kr plus sociala avgifter på 5 528 kr.

Not 3 Fastigheter

Ackumulerade anskaffningsvärden	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	11 873 210	11 873 210
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 873 210	11 873 210
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 342 473	-5 098 533
Årets avskrivningar	-243 940	-243 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 586 413	-5 342 473
Öresavrundningsjustering	0	0
Utgående planenligt restvärde	6 286 797	6 530 737
 Taxeringsvärde	25 873 000	25 873 000
varav markvärde	8 096 000	8 096 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2019	2018
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 884 672	1 884 672
Anskaffning	68 190	
Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 952 862	1 884 672
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 884 672	-1 884 672
Utrangering	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 884 672	1 884 672
 Utgående planenligt restvärde	68 190	0

Not 5 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Fodringsägare till redovisade skulder är Handelsbanken.

Procenttalet som anges inom parentes efter villkorsändringsdatumet är till vilken ränta lånet bundits till.

	191231	181231
Lån 151389 Villkorsändring 2020-06-30 (1.45%)	236 028	251 670
Lån 152835 Villkorsändring 2020-07-30 (1.45%)	771 604	805 396
Lån 152836 Villkorsändring 2021-12-30 (1,80%)	531 378	543 967
Lån 197902 Villkorsändring 2020-07-30 (1.45%)	573 449	598 293
Lån 197903 Villkorsändring 90 dagar (1,45%)	880 540	913 052
Lån 284955 Villkorsändring 2019-06-30 (1.45%)	546 700	559 268
	3 539 699	3 671 723

Av den totala skulden förfaller **2 879 579** kr till betalning senare än 5 år från balansdagen.

Not 7 STÄLLDA SAKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	5 560 000	5 560 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Pantbrev

Enligt engagemangsuppgift från Handelsbanken / Stadshypotek uppgår pantsäkerheten hos banken till 5 560 000 inom samma belopp. Några nya pantbrev har inte tagits ut under året eller senaste åren.

Södertälje den april 2020

Helena Planhammar

Kristofer Boman

Klas Hamrén

Alexander Haddad

Ann-Christine Zettervall

Lars Johnsson

Vår revisionsrapport har lämnats 2020-

Helene Stenvall

Ingemar Nyström