

Årsredovisning för

Brf Eriksbergs Torg 2
769628-2230

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-09 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-28

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Sollentuna kommun.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Hökarboden 7	2015-10-26	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas gruppförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom försäkring mot ohyra.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2015 och består av 1 flerbostadshus på adressen Parkvägen 12 och 12 A-F i Sollentuna.

Föreningen har en bostadsyta om 1 072 m² fördelade på 25 lägenheter med tillhörande källarförråd.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	2	6	-	-

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- 17 parkeringsplatser
- cykelförråd
- källarförråd

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
inget		

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Föreningens ekonomi är god.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid årets slut: 39

Överlåtelse – pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Cecilia Koch	Ordinarie ledamot	under perioden 20190101-20190506
Marie-Louise Nyrén	Ordinarie ledamot	
Olav Reppert	Ordförande	
Tunay Sjögren	Ordinarie ledamot	under perioden 20190602-20191231
Niclas Söderberg	Ordinarie ledamot	
Stefan Wirth	Ordinarie ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn

Lars Nyren

Valberedning

Namn

Ingen, styrelsen lämnar som tidigare år förslag på ledamöter då ingen valberedning har kunnat väljas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Föreningen har precis som tidigare år genomfört gemensamma städdagar under vår och höst vilka har avslutats med gemensam grillning och fika. Föreningen har också installerat 6 st laddstolpar för elbilar och 2 st motorvärmarruttag. I samband med detta så beslutade styrelsen om en ny parkeringspolicy. Bidrag för installationen av laddstolpar erhöles från naturvårdsverket med 50% av totalkostnaden.

Slipning och boning har utförts av mattorna i trapphuset för att underhålla och förlänga livslängden på dessa. Detta har också resulterat i att städningen har underlättats.

Ett ärende avseende andrahandsuthyrning har avgjorts av hyresnämnden som avgjorde ärendet genom att besluta om begränsad tid för fortsatt uthyrning.

Under året har föreningen bytt försäkringsbolag så att vi nu har en gruppörsäkring via medlemskapet i Bostadsrätterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Ny rutin för städning har införts vilket innebär att vi nu har ett fastställt städschema

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 072 kvm bostadsrättsarea, 1 726 totalarea.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	728 263	742 667	754 602	728 860
Resultat efter finansiella poster	9 541	11 448	-45 135	-104 223
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	625	625	625	625
Lån/kvm totalarea	9 043	9 071	9 071	9 071
Soliditet, %	77,0	77,0	77,0	77,0

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 098 289	1 410 459	-345 131	11 448
Föregående års resultat			11 448	-11 448
Årets resultat				9 541
Belopp vid årets utgång	52 098 289	1 410 459	-333 683	9 541

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	-333 683
Årets resultat	9 541
Totalt	-324 142
Balanseras i ny räkning	-324 142
Totalt	-324 142

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	728 263	742 667
Övriga rörelseintäkter		72 337	28 210
Summa rörelseintäkter		800 600	770 877
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	4	-281 238	-255 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-260 852	-258 139
Summa fastighetskostnader		-542 090	-513 225
Rörelseresultat		258 510	257 652
Finansiella poster			
Ränteintäkter		652	1 220
Räntekostnader	6	-249 621	-247 424
Summa finansiella poster		-248 969	-246 204
Resultat efter finansiella poster		9 541	11 448
Resultat före skatt		9 541	11 448
Årets resultat		9 541	11 448

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	68 122 176	68 220 228
Summa materiella anläggningstillgångar		68 122 176	68 220 228
Summa anläggningstillgångar		68 122 176	68 220 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		114 876	122 889
Övriga fordringar		-	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 038	35 724
Summa kortfristiga fordringar		209 914	173 613
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	731 060	719 222
Summa kassa och bank		731 060	719 222
Summa omsättningstillgångar		940 974	892 835
SUMMA TILLGÅNGAR		69 063 150	69 113 063
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 098 289	52 098 289
Upplåtelseavgifter		1 410 459	1 410 459
Summa bundet eget kapital		53 508 748	53 508 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-333 683	-345 131
Årets resultat		9 541	11 448
Summa fritt eget kapital		-324 142	-333 683
Summa eget kapital		53 184 606	53 175 065
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 607 990	15 657 990
Summa långfristiga skulder		15 607 990	15 657 990
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 085	29 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	250 469	250 887
Summa kortfristiga skulder		270 554	280 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 063 150	69 113 063

Not 1. Noter

Redovisningsprinciper Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fastighetsavgift

Föreningar beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. Föreningen är befriad av fastighetsavgift fram till år 2020. Därefter betalar föreningen 1/2 av kommunal fastighetsavgift under fem år fram till 2025. Därefter betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

-Fastighetsförbättringar

Ar

200

10

Mark skrivs inte av

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	670 044	670 044
Hysesintäkter p-platser	32 200	45 306
Överlåtelse, pantsättnings - och andrahandsuthyrningsavgifter	26 019	27 317
Summa	728 263	742 667

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 4 Drift - fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och städning	22 169	17 656
Löpande reparationer	2 044	5 231
Periodiskt underhåll	13 750	3 051
Fastighetsel	12 145	10 923
Fjärrvärme	67 303	61 685
Vatten	49 021	48 843
Sophämtning	22 571	18 285
Försäkringspremier	17 523	18 990
Kameral förvaltning (avtal)	42 160	40 214
Övriga förvaltningskostnader	14 882	15 246
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 553	5 677
Serviceavgifter till branschorganisationer (Bostadsrätterna)	4 530	4 440
Bankavgifter	3 321	3 074
Övriga kostnader	3 266	1 771
Summa	281 238	255 086

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	258 139	258 139
Fastighetsförbättringar	2 713	
Summa	260 852	258 139

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	249 621	247 424
Summa	249 621	247 424

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	51 627 822	51 627 822
-Årets investeringar	162 800	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	51 790 622	51 627 822
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-946 510	-688 371
-Årets avskrivningar	-260 852	-258 139
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 207 362	-946 510
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 538 916	17 538 916
Redovisat värde vid årets slut	68 122 176	68 220 228
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	1 555 000
Summa	23 800 000	11 355 000

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Sollentuna Hökarboden 7

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	3 100	15 507
Kameral förvaltning	10 854	10 540
Bostadsrätterna	4 620	4 530
Teknisk förvaltning	4 589	5 147
Statligt bidrag för installation av laddstolpar	71 875	-
Summa	95 038	35 724

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	731 060	719 222
Summa	731 060	719 222

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek Kredit nr	Räntesats % 2019-12-31	Räntesats % 2018-12-31	Slutbet dag	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
134559	1,120	1,120	2021-10-30	4 950 000	5 000 000
894868	1,630	1,630	2020-10-30	8 000 000	8 000 000
894869	2,390	2,390	2023-10-30	2 657 990	2 657 990
Summa				15 607 990	15 657 990

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	15 658 000	15 658 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	177 514	182 140
Upplupen ränta	41 561	41 654
Fjärrvärme	9 117	9 249
Fastighetsel	1 538	1 097
Vatten	7 368	4 118
Avfall	1 996	1 754
Årsredovisning	11 375	10 875
Summa	250 469	250 887

Underskrifter

Sollentuna, den

Reppert, Thor Olav

Koch, Cecilia Birgitta

Nyrén, Marie-Louise Magdalena

Sjögren, Tunay

Niclas Söderberg

Stefan Wirth

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars Nyrén

Intern revisor