

Årsredovisning för

Brf Fåran 1 i Solna

769605-9257

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Fåran 1 i Solna 769605-9257
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Solna

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. (

Föreningen äger fastigheten Fåran 1 i Solna kommun omfattande adresserna Hagavägen 14-16 Bostadsrättsföreningen Fåran 1 i Solna byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	lägenheter, bostadsrätt	2290
1	lägenheter, hyresrätt	62
0	lokaler, bostadsrätt	0
3	lokaler, hyresrätt	191
0	Antal p-platser	0
0	Antal garage	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-12.

Styrelsen har utgjorts av:

Anna Larssmils	Ordförande
Jaan Vaks	Sekreterare
Magnus Andersson	Ledamot
Malin Löwberg	Ledamot
Fredrik Larsson	Ledamot
Joakim Edhborg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Philip Sörensson, vald vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Tova Nyström sammankallande samt Elina Karto

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Renovering av ventilation och förbättring av inomhusklimat
2017	Stambyte under fastigheten Hagavägen 14, gjordes ej vid stambyte 2003
2017	Renovering av ytskikt samt nya maskiner till tvättstugan
2013	En ny tvättmaskin
2012	Fasad delrenoverad bakom balkonger
2011-2012	Balkongrenovering
2010	Utbyte av torktumlare
2009	Renovering av elcentral
2008	Dränering runt fastigheten
2003	Rörstamsbyte
2003	Ny tvättstuga
2002	Renovering av hissar

Avgifterna höjdes från och med 2013-01-01 med 5 procent.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Fasaddelar och detaljer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ägnat mycket arbete med att ta in offerter samt medverka för att åtgärda ventilationen för godkänd OVK. Föreningen bytte också ekonomisk- och tekniskförvaltare i början året. Styrelsen har även haft ett antal arbetsmöten som inte protokollförts.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 4 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 51 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning: Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Lokalvård: Dan Sin Yue
Hisskötsel: Otis
Värmecentral: Norrenergi
Fiber: Stockholms Stadsnät

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 096	2 016	1 968
Resultat efter fin. poster (tkr)	-135	179	-892	-21
Soliditet (%)	52,9	53	52	53

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	20 556 598	1 895 171	685 665	-6 015 523	247 061	17 368 972
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			332 781	-332 781		
Balanseras i ny räkning				247 061	-247 061	
Årets resultat					-134 612	-134 612
Belopp vid årets utgång	20 556 598	1 895 171	1 018 446	-6 101 243	-134 612	17 234 360

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-6 101 243
Årets resultat	-134 612
Totalt	-6 235 855
Avsättning till yttre fond	332 781
Uttag ur yttre fond	-456 898
Balanseras i ny räkning	-6 111 738
Summa	-6 235 855

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 122 945	2 096 383
Övriga rörelseintäkter	3	4 029	62 584
Summa rörelseintäkter		<u>2 126 974</u>	<u>2 158 967</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 567 071	-1 161 735
Övriga externa kostnader	5	-18 163	-65 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 628	-435 471
Summa rörelsekostnader		<u>-2 013 862</u>	<u>-1 662 741</u>
Rörelseresultat		<u>113 112</u>	<u>496 226</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 736	-249 215
Summa finansiella poster		<u>-247 724</u>	<u>-249 165</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-134 612</u>	<u>247 061</u>
Resultat före skatt		<u>-134 612</u>	<u>247 061</u>
Årets resultat		<u>-134 612</u>	<u>247 061</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 656 341	30 084 969
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 656 341	30 084 969
Summa anläggningstillgångar		29 656 341	30 084 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 021	83 291
Övriga fordringar		2 812 008	2 348 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 539	-
Summa kortfristiga fordringar		2 951 568	2 431 992
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		601	259 072
Summa kassa och bank		601	259 072
Summa omsättningstillgångar		2 952 169	2 691 064
SUMMA TILLGÅNGAR		32 608 510	32 776 033

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 451 769	22 451 769
Fond för yttre underhåll		1 018 446	685 665
Summa bundet eget kapital		23 470 215	23 137 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 101 243	-6 015 523
Årets resultat		-134 612	247 061
Summa fritt eget kapital		-6 235 855	-5 768 462
Summa eget kapital		17 234 360	17 368 972
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 924 000	15 068 000
Summa långfristiga skulder		14 924 000	15 068 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		144 000	144 000
Leverantörsskulder		80 722	69 944
Skatteskulder		6 731	4 733
Övriga skulder		900	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 797	120 384
Summa kortfristiga skulder		450 150	339 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 608 510	32 776 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	2019	2018
Byggnad	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Tak	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 746 968	1 746 969
Hyror	368 524	344 789
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 952	-
Övriga hyresintäkter	3 501	4 625
	2 122 945	2 096 383

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	-	67 861
Övrigt	4 029	-5 277
Summa	4 029	62 584

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	34 772	27 309
Städning	51 731	63 564
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 663	2 250
Trädgårdsskötsel	17 143	7 223
Snöröjning	4 144	29 821
Reparationer	80 919	34 990
El	74 463	68 474
Uppvärmning	409 513	368 077
Vatten	42 991	45 705
Sophämtning	51 386	57 328
Försäkringspremie	9 069	34 805
Fastighetsskatt och avgift	-	67 730
Fastighetsavgift bostäder	55 080	-
Fastighetsskatt lokaler	15 990	-
Kabel-tv/Bredband/IT	36 234	47 520
Förvaltningsarvode ekonomi	48 909	222 047
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 956	-
Panter och överlåtelser	5 115	-
Förvaltningsarvode teknik	55 202	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 425	-
Juridiska åtgärder	1 719	23 977
Övriga externa tjänster	14 878	13 704
Övriga fastighetskostnader	51 871	47 211
	1 110 173	1 161 735
Underhåll		
Ventilation	456 898	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 567 071	1 161 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 757	795
Konsultarvode	-	49 709
Revisionarvode	16 406	15 031
Summa	18 163	65 535

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 459 556	16 459 556
-Ombyggnad	8 981 944	8 981 944
-Mark	11 576 294	11 576 294
	37 017 794	37 017 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 932 825	-6 504 204
-Årets avskrivning enligt plan	-428 628	-428 621
	-7 361 453	-6 932 825
Redovisat värde vid årets slut	29 656 341	30 084 969
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 933 000	22 181 000
Mark	36 666 000	22 644 000
	61 599 000	44 825 000
Bostäder	60 000 000	43 400 000
Lokaler	1 599 000	1 425 000
	61 599 000	44 825 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 619	49 619
	49 619	49 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 619	-42 769
-Årets avskrivning enligt plan	-	-6 850
	-49 619	-49 619
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB	601	259 072
Summa	601	259 072

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2019-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB	Rörligt lån	1,63 %	3 767 000		3 767 000
SEB	Rörligt lån	1,63 %	3 767 000		3 767 000
SEB	Rörligt lån	1,63 %	3 767 000		3 767 000
SEB	Rörligt lån	1,63 %	3 767 000		3 767 000
			15 068 000	-	15 068 000
Avgår kortfristig del			-144 000		
Summa			14 924 000		

Varav långfristig del 15 068 000
Varav kortfristig del 144 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-

Magnus Andersson

Anna Larssamils

Fredrik Larsson

Malin Löwberg

Joakim Edhborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-
Baker Tilly Strömstad AB

Philip Sörensson
auktoriserad revisor