

Årsredovisning

för

Brf Sonetten 3

769614-5338

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Sonetten 3 och byggår 1954. Fastigheten är belägen i Solna kommun med adress Virebergsvägen 3. Fastigheten förvärvades 2010-02-02. På fastigheten finns ett (1) bostadshus innehållande 43 lägenheter, varav 4 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens boyta uppgår till 2 658 kvm (bostadsrättsyta 2 415 kvm, hyresrättsyta 242 kvm). Tomtarealen uppgår till 1 725 kvm. En hyresrätt övergår till bostadsrätt i början av 2021.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	24 st	9 st	0 st	3 st

Lokaler

I källarplanet finns en mindre lokal som hyrs ut till boende i huset.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Styrelseansvar ingår. Observera att alla medlemmar dock skall ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har sköts av Effekt konsult & fastighetsförvaltning medan den övergripande tekniska förvaltningen under 2020 sköts i egen regi. Från och med Februari 2021 tar Järva Förvaltning över fastighetsskötseln i huset.

Genomförda åtgärder under året

- Installerat taksäkerhet som saknades.
- Ventilationsfläktarna är åtgärdade.
- Genomfört OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
- Brandgenomgång genomförd och brandluckan besiktigad.
- Omfattande arbete kring de fuktskador som uppdagades under året.
- Styrelsen har genomfört en höst och vårstädning.
- Genomfört besiktning via Anticimex av samtliga lägenheter och övriga utrymmen i huset. Dessutom fördjupad skadebesiktning på vissa lägenheter. Besiktningarna av lägenheterna är en följeffekt av vattenskadorna som påbörjades i december 2019 och slutfördes under första kvartalet 2020.
- Proline har genomfört en grundlig besiktning av våra stammar och relining pga vattenskada. Inga fel eller brister upptäcktes vid denna genomgång.
- Styrelsen har upprättat och genomfört en åtgärdsplan utifrån besiktningens resultat.



- Föreningen har fått bygglov för parkeringsplatserna.
- Genomgång av andrahandsuthyrningarna med mål att få översikt och bättre kontroll på andrahandsuthyrningarna.
- Arbetet inleddes gällande omläggning av våra lån och nya lånevilkor, slutfört första kvartalet 2020. Resultatet blev att föreningen har betalat av ett lån på ca 1,5 miljoner och fått lägre räntor som motsvarar ca 100 000 kr/år.
- Ny fastighetsskötare Järva Förvaltning
- Radonmätningar genomförda
- Spontantvätten renoverad

Planerade åtgärder/underhåll

- Vindlägenheter kommer åtgärdas under mars 2021
- Brister från fönstermonteringen kommer avhjälpas under 2021 genom att ytterligare ventilation kommer sättas in i de mindre lägenheterna
- Omläggning av den nedsjunkna trappan utanför entrén sker första halvåret 2021.
- Ny cykelpakering kommer byggas i samband med entrearbetet.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten:

År	Åtgärd
2014	Anläggning av parkeringsplatser
2014	Relining av stammar
2014	Renovering av hyreslägenheternas badrum
2015	Renovering av tak
2015	Fasaden putsats
2015	Byte av fönster till energiglas
2015	Renovering och målning garageportar
2015	Nybyggnation av källarförråd
2015	Byggnation av två vindslägenheter
2017	Nyanläggning av trädgården
2018	Byte av trasiga termostater och luftningsventiler till elementen
2018	Asfaltering av parkeringsplatser och gjutning av nytt övre trappsteg till källaren
2019	Genomfört total fastighetsbesiktning, åtgärder och upprättat underhållsplan
2019	Nya bättre lånevilkor och mer balanserad lånebild samt policy
2020	OVK genomförd
2020	Radonmätning genomförd

4.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Styrelse

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett/två år. Ledamot kan omväljas.

Under räkenskapsåret, sedan årsstämman 26 maj 2020, har styrelsen haft följande sammansättning.

Hans Erlandsson	Ledamot, ordförande
Ove Viklund	Ledamot
Sirpa Erkers	Ledamot
Carina Kroon	Ledamot
Johan Klingberg	Ledamot
Johan Rosberg	Ledamot, avgått under hösten

inga suppleanter valdes på stämman

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå

Valberedning

På förgående årsstämma valdes Martin Eliasson att arbeta med valberedningen inför nästkommande årsstämma.

Information och kommunikation

Viktig information till boende sätts upp i porten eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har en allmän mailadress som samtliga boende kan använda för att komma i kontakt med styrelsen: styrelsen@brfsonetten3.se. Det finns också en postlåda uppsatt i porten som kan användas av medlemmar och hyresgäster. Föreningen har även en hemsida: www.brfsonetten3.se där information om föreningen samt protokoll från årsstämma finns.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2020 haft 20 protokollförda ordinarie sammanträden varav ett extra och ett konstituerande möte.

Därutöver har styrelsemedlemmar hanterat löpande frågor och ärenden med hyresgäster och lägenhetsinnehavare.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2013-01-01 genom en sänkning med 10 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser.

Underhåll

De arbeten som planeras att genomföras kommer i dagsläget inte att påverka medlemmarnas avgifter.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 70 000 000 kr, varav markvärde 41 000 000 kr och byggnaderna 29 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1.429 kr per bostadslägenhet.



Styrelsen för Brf Sonetten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna med Protector.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar. Under året har 9 överlåtelser skett och, 12 medlemmar har därav beviljats utträde och 16 personer har beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 58 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 666	1 785	1 808	1 789
Resultat efter fin. poster (tkr)	-222	-764	-32	214	244
Soliditet (%)	75	72	72	70	63
Årsavgift snitt / kvm bostadsrättsyta (kr)	580	580	580	566	565
Drift och förvaltningskostnader / kvm byggnadsyta (kr)	604	648	335	355	331
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	6 304	7 288	7 583	8 350	10 781
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	22	25	36	40	50
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta (kr)	194	0	266	244	248
Underhållsöverskott (tkr)	516	-51	708	648	658
Totala underhållsreserver (tkr)	5 357	5 134	4 555	4 881	2 798

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Totala byggnadsytan uppgår till 2 658 kvm, bostadsrättytan har under året uppgått till 2 415 kvm.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	45 974	9 035	-6 431	-764	47 813
Disposition av föregående års resultat:			-764	764	0
Årets resultat				-222	-222
Belopp vid årets utgång	45 974	9 035	-7 195	-222	47 591

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 195 302
årets förlust	-222 186
	-7 417 488

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 417 488
	-7 417 488

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader skall av avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

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

40,

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 777 826	1 666 249
Övriga rörelseintäkter	2	276 529	245 076
Summa rörelseintäkter		2 054 355	1 911 325
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-1 461 323	-1 746 466
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-128 575	-145 401
Personalkostnader	8	-88 792	-96 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 854	-447 964
Summa rörelsekostnader		-2 122 544	-2 435 967
Rörelseresultat		-68 189	-524 642
Finansiella poster			
Räntekostnader		-153 997	-239 488
Resultat efter finansiella poster		-222 186	-764 130
Årets resultat	9	-222 186	-764 130

40.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

61 389 729

61 833 583

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

1 009 553

3 222 277

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

26 483

225 837

Summa kortfristiga fordringar

1 036 036

3 448 114

Kassa och bank

Kassa och bank

696 289

694 524

Summa omsättningstillgångar

1 732 325

4 142 638

SUMMA TILLGÅNGAR

63 122 054

65 976 221

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 974 119

45 974 119

Upplåtelseavgifter

9 034 663

9 034 663

Summa bundet eget kapital

55 008 782

55 008 782

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 195 302

-6 431 172

Årets resultat

-222 186

-764 130

Summa fritt eget kapital

-7 417 488

-7 195 302

Summa eget kapital

47 591 294

47 813 480

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

14

14 253 794

14 955 595

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

970 000

2 643 718

Leverantörsskulder

139 048

378 001

Skatteskulder

8 790

4 571

Övriga skulder

0

2 364

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

159 128

178 492

Summa kortfristiga skulder

1 276 966

3 207 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

63 122 054

65 976 221

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

1% / 100 år

Fastighetsförbättringar

1,05%-10% / 10-95 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Drift och förvaltningskostnader /kvm bostadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

AD

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 402 714	1 285 725
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	9 398	19 534
Hyror bostäder	268 714	268 714
Hyror lokaler och parkering	97 000	92 275
	1 777 826	1 666 248

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	82 632	233 598
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	13 234	11 350
Fakturerade kostnader	180 626	100
Öresutjämning	37	28
	276 529	245 076

Not 3 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	51 482	68 149
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 079	7 428
Mattvätt	8 269	7 751
Hissbesiktning	1 836	1 790
Serviceavtal hiss	16 748	15 450
Förbrukningsmateriel fastighet	2 870	6 466
Serviceavtal	1 259	15 139
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	45 000	0
	139 543	122 173



Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparation byggnad	0	4 603
Reparation fasad	1 288	0
Reparation bostäder	1 230	9 480
Reparation portar/lås	8 640	12 342
Reparation tvättstuga	3 791	5 812
Reparation ventilation	8 500	12 703
Reparation VVS	48 874	37 005
Reparation elinstallationer	25 471	3 761
Reparation hiss	2 849	4 885
Konsultarvode reparation och underhåll	15 938	6 250
Skadegörelse	4 031	0
Reparationer övrigt	10 990	1 688
Vattenskada	534 590	670 066
	666 192	768 595

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll installationer	0	9 557
Periodiskt underhåll ventilation	0	189 688
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	17 765
Periodiskt underhåll tvättstuga	43 453	0
Periodiskt underhåll stammar	28 750	0
Periodiskt underhåll tak	0	20 938
Periodiskt underhåll hiss	0	26 632
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	0	1 007
	72 203	265 587

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	57 580	62 032
Uppvärmning	303 865	313 665
Vattenkostnader	44 401	58 007
Sophämtning, sopsug, grovsopor	50 383	48 774
Försäkring	48 207	36 513
Kommunikation (TV, Tele, IT)	14 748	14 665
Fastighetsskatt	64 201	56 457
	583 385	590 113



Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	52 924	51 487
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 215	2 576
Revisionsarvode (extern)	25 000	22 500
Juridiska åtgärder	3 438	23 744
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	13 234	11 350
Kontorsmaterial, tele och post	1 983	10 949
Möteskostnader styrelse och stämma	6 750	6 852
Föreningsavgifter	5 500	5 400
Övriga förvaltningskostnader	4 531	10 365
Trivselkostnader	2 000	178
	128 575	145 401

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Ersättning för städtjänster	20 568	20 568
Styrelsearvoden	47 301	49 800
Sociala avgifter	20 923	22 170
Förlorad arbetsförtjänst	0	3 598
	88 792	96 136

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-222 186	-764 130
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	443 854	447 964
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	72 203	265 587
Underhållsöverskott	293 871	-50 579

Bostadsytan är 2 658kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 194 kr/kvm (neg kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.



Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Ingående avskrivningar	-3 295 022	-2 847 058
Årets avskrivningar	-443 854	-447 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 738 876	-3 295 022
Utgående redovisat värde	61 389 729	61 833 583
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	70 000 000	70 000 000
Bokfört värde byggnader	36 970 729	37 414 583
Bokfört värde mark	24 419 000	24 419 000
	61 389 729	61 833 583

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	2	0
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 009 551	3 219 538
Övriga kortfristiga fordringar Hornbach	0	2 739
	1 009 553	3 222 277

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Söderberg & Partner försäkring	17 810	12 587
ComHem	3 053	3 080
Anticimex	0	1 259
Bostadsrätterna	5 620	5 500
Upplupen försäkringsersättning, inbet 2020	0	203 411
	26 483	225 837

Handwritten signature

Not 13 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 373 794	10 479 595
	10 373 794	10 479 595

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,57	2021-04-15	2 115 000	2 655 000
SBAB	1	2025-02-14	5 175 744	5 300 744
SBAB	0,53	2021-03-11	2 046 182	2 171 182
SBAB	0,67	2023-05-09	5 886 868	0
SBAB			0	1 556 771
SBAB			0	5 915 616
			15 223 794	17 599 313
Kortfristig del av långfristig skuld			970 000	2 643 718

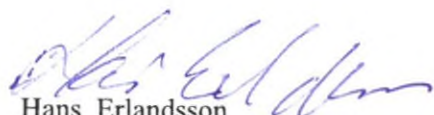
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	146 623	150 210
Räntor	12 505	24 732
	159 128	174 942

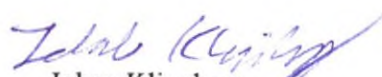
Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 700 000	26 700 000
	26 700 000	26 700 000

Solna 2021-04-07


Hans Erlandsson
Ordförande

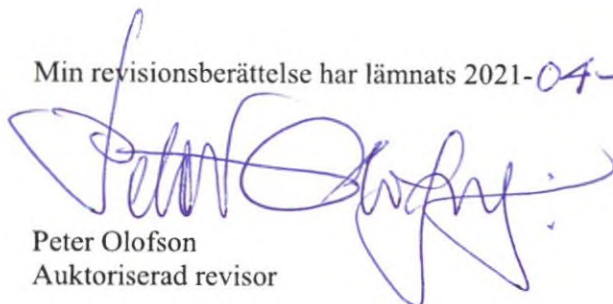

Sirpa Erkers


Johan Klingberg


Carina Kroon


Ove Viklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21


Peter Olofson
Auktoriserad revisor