

Bostadsrättsföreningen Yxkull

Stockholm
Org.nr 702002-6170

ÅRSREDOVISNING avseende 2019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019 01 01 - 2019 12 31. Föreningen äger fastigheten nr 13 i kvarteret Piskan i Stockholm. Föreningen är en gammal bostadsförening från 1924 som 1998 ombildades till bostadsrättsförening.

Styrelse:

190101-190528		190528-191231	
Marianne Hauger	ordförande	Johanna Grass	ordförande
Simon Jansson	ledamot	Simon Jansson	ledamot
Ingela Bohlin	ledamot	Mathias Högberg	ledamot
Karl-Magnus Sahlén	ledamot	Arthur Lorent	ledamot
Erik Eldhagen	ledamot	Erik Eldhagen	suppleant
Johanna Grass	suppleant	Johanna Aivars	suppleant
Johannes Jensen	suppleant		

Firmateckning:

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Revisorer:

Revisor har varit Ola Bergström. Revisorssuppleant har varit Stefan Grass.

Valberedning:

Daniel Kjellberg och Ingela Bohlin.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB i samråd med styrelsen. För fastighets-skötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB. Städningen har skötts av Abrakaarena Business.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019 då även nya stadgar antogs. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 36 medlemslägenheter, ytor 2.334 m², och 49 medlemmar. Under året har lägenheterna nr 10 och 30 överlåtits.

Föreningen har 2 hyreslokaler, ytor 329 m² och i praktiken sammanslagna. Båda har varit uthyrda hela året, till Fabrique stenugnsbageri.

Fastigheten:

Fastigheten är i gott skick. Utöver löpande underhåll har under året bland annat bastu med tillhörande utrymmen renoverats, portarna försetts med öppningsautomatik, taksäkerheten förbättrats och rättstopp installerats i utgående avlopp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomi och resultatdisposition:

Fastigheten är taxerad till 80.905.000:- varav 26.579.000:- avser byggnad och 54.326.000:- mark, 73.000.000 avser postäder och 7.905.000 lokaler. Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Föreningens lån uppgår till 2.500.000:-, med fastigheten som säkerhet. Kassalikviditeten vid årsskiftet är

144 %. Vinst före fondavsättning är 24.529:-.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att till yttre fond avsätts i enlighet med föreningens stadgar, d. v. s. med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket avrundat innebär 243.000:-.

Styrelsen föreslår även att 486.000:-, vilket motsvarar årets långsiktiga underhåll, tas i anspråk från underhållsfonden.

Förslaget innebär:

	2019	2018
Fond vid årets början	958.000	771.000
Årets avsättning	243.000	187.000
Årets ianspråkstagande	- 486.000	
Fond vid årets slut	715.000	958.000

Resterande resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 267.529:-, föreslås balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat underskott om 779.016:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1.649	1.596	1.593	1.509	1.613
Rörelseresultat tkr	58	492	182	250	-35
Resultat efter finansiella poster tkr	25	456	149	217	-104
Balansomslutning tkr	4.047	4.990	4.485	4.329	3.940
Fond för yttre underhåll tkr	958	771	917	1.055	893
Årsavgiftsnivå för bostäder kr / m ²	349	359	368	368	368

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	199.344	600.686	771.000	- 1.316.013	456.468
Resultatdisposition enligt beslut av 2019 års stämma:				456.468	- 456.468
Avsättning till yttre fond:			187.000	- 187.000	
Årets vinst:					24.529
Belopp vid årets utgång:	199.344	600.686	958.000	- 1.046.545	24.529

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga intäkter och kostnader specificerade i detalj, samt budget för 2020.

RESULTATRÄKNING

	2019 01 01	2018 01 01
	2019 12 31	2018 12 31

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter	815 640	837 104
Hyror	819 902	742 974
Övriga intäkter	13 180	15 999
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 648 722</u>	<u>1 596 077</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Driftskostnader	1 232 455	779 852
Försäkringspremier	23 723	23 069
Fastighetsavgift/skatt	128 622	114 782
Fastighetsadministration	141 184	123 196
Avskrivningar	64 664	64 664
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 590 648</u>	<u>1 105 563</u>
<i>Rörelseresultat</i>	58 074	490 514

Not 1

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 574	3 161
Räntekostnader	-35 119	-37 207
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-33 545</u>	<u>-34 046</u>

ÅRETS RESULTAT

24 529 456 468

BALANSRÄKNING

		2019 12 31	2018 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 1	2 635 857	2 700 521
Mark		347 820	347 820
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>2 983 677</u>	<u>3 048 341</u>
Omsättningstillgångar			
Avgifts- och hyresfordringar		197 994	166 605
Diverse kortfristiga fordringar		0	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 2	379 720	555 425
Likvida medel		452 320	1 206 914
Skattekonto		32 268	11 777
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 062 302</u>	<u>1 941 721</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 045 979</u>	<u>4 990 062</u>
EGET KAPITAL och SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		199 344	199 344
Upplåtelseavgifter		600 686	600 686
Fond yttre underhåll		958 000	771 000
		<u>1 758 030</u>	<u>1 571 030</u>
Fritt eget kapital			
Balkongunderhållsfond		141 356	123 648
Balanserat resultat		-1 046 545	-1 315 013
Årets resultat		24 529	456 468
		<u>-880 660</u>	<u>-734 897</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>877 370</u>	<u>836 133</u>
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut			
Depositioner	Not 3	2 500 000	3 500 000
		170 500	170 500
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		13 683	5 546
Leverantörsskulder		10 618	11 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 4	473 808	466 103
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>498 109</u>	<u>483 429</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER		<u>4 045 979</u>	<u>4 990 062</u>
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		5 000 000	5 000 000
		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

NOTANTECKNINGAR

	2019 12 31	2018 12 31
1 AVSKRIVNING BYGGNAD		
Avskrivning byggnad sker med 64.664:- per år, 1,5% av ursprungligt anskaffningsvärde.		
Anskaffningsvärde byggnad	4 310 961	4 310 961
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-1 610 440	-1 545 776
Årets avskrivningar	-64 664	-64 664
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-1 675 104	-1 610 440
Planenligt restvärde	2 635 857	2 700 521
2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	24 774	23 723
Kabel-TV och Internet kvartal 1	10 260	14 673
Fortum Värme förskottsbetalning	344 686	517 029
	379 720	555 425
3 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Swedbank Hypotek ränta 1,520 %, löptid 3-mån	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek ränta 1,377 %, löptid 3-mån	1 000 000	2 000 000
	2 500 000	3 500 000
4 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntor	2 616	3 446
Revision	625	625
Fortum Värme december	23 033	25 474
Fortum El, nätavgifter	5 098	8 491
Elförbrukning	1 809	7 164
Stockholm Vatten	11 828	
Abraakaarenas Business	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	413 799	405 903
	473 808	466 103

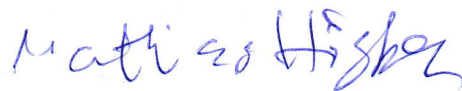
Forts →

Stockholm den 8/4 2020


Johanna Nordmark Grass
ordförande


Simon Jansson

Mathias Höberg




Arthur Lorent

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2020


Ola Bergström
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxkull

Org.nr 702002-6170

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Yxkull för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2020



Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2019

Intäkter 1.650.296, var budgeterat till 1.630': 815.640 avgifter, 819.902 hyresintäkter lokaler, 8.880 utdelning Brandkontoret, 2.000 överlåtelseavgifter, 600 pantsättningsavgifter, 1.200 dröjsmålsavgifter, 1.574 ränteintäkter, 500 sålda nycklar.

Utgifter 1.625.767, var budgeterat till 1.171': 1.525.984 fastighetskostnader, 35.119 räntekostnader, 64.664 avskrivning fastighet.

Resultat (vinst) före fondavsättning 24.529, var budgeterat till vinst 459'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Administrativa kostnader 1.590, var budgeterat till 3': Avgifter för plusgiro och bank.

Årsavgift intresseorganisation 5.260, var budgeterat till 5': Bostadsrätterna.

Revision 5.000, var budgeterat till 5': Ola Bergström, Kobek AB.

Fastighetsförsäkring 23.723, var budgeterat till 24': Brandkontoret.

Förvaltning och fastighetsskötsel 130.091, var budgeterat till 131': 70.000 Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB, 60.091 Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 358.877, var budgeterat till 375': 174.898 fasta kostnader, 183.979 förbrukning.

El 60.423, var budgeterat till 65': 35.539 elnät, 24.884 förbrukning.

Vatten och avlopp 70.371, var budgeterat till 81': 30.837 fasta kostnader, 39.534 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 89.807, var budgeterat till 75': 45.000 städning, 2.500 fönsterputsning, 22.925 grovsopor, 19.006 klotterskydd och klottersanering, 376 trasor till klottersanering.

Kabel-TV och internet 58.696, var budgeterat till 59': 41.040 gruppavtal Stockholms Stadsnät, 17.656 serviceavgifter Com Hem.

Löpande underhåll 46.755, var schablonmässigt budgeterat till 75': 25.388 avloppsfilmningar, 3.552 tvättstugeservice, 2.140 tvättvagnar till tvättstugan, 5.000 taköversyn, 4.125 reparation av handledare, 3.600 arbeten med portarna, 2.100 avloppsrensning, 750 LED-lampor, 100 betong för tätning av rätthål.

Långsiktigt underhåll 486.766, var med avsikt ej separat budgeterat: 202.330 renovering av bastu, dusch och korridor, 95.672 portautomatik, 73.750 skorstensplattform, 38.070 flytt av vattenmätare, 37.769 kodläsinstallationer, 31.250 installation av rättstopp i utgående avlopp, 7.925 byte av belysning i tvättstugan.

Utemiljö 669, var budgeterat till 5': Trädgårdsmateriel.

Övriga kostnader 59.334, budgeterat till 50': 18.891 mat och dryck till styrelse och medlemmar, 23.045 brandskyddsåtgärder, 10.000 rättundersökning, 4.478 cykelåtervinning, 1.500 Stadsmissionens nattjour, 720 nycklar, 700 julgran.

Fastighetsskatt 128.622, var budgeterat till 115': 49.572 bostäder, 79.050 lokaler.

Räntekostnader 35.119, var budgeterat till 38': 35.095 Swedbank Hypotek, 24 skattekotot.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst, före avsättning till yttre fond, på 24.529:- i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 459.000:-.

Av årets kostnader avser ca 514.000:- långsiktiga och/eller extraordinära åtgärder som i sin helhet finansierats med egna medel. Med det taget i beaktande kan resultatet betraktas som en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 538.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 144 %.

BUDGET 2020

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel och/eller upptagande av nya lån.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	815 000	
Hyra lokaler	839 000	
Övriga intäkter	<u>10 000</u>	1 664 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Administrativa kostnader	3 000	
Årsavgift intresseorganisation	6 000	
Revision	5 000	
Fastighetsförsäkring	25 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	131 000	
Värme	370 000	
El	65 000	
Vatten	74 000	
Sopor, städning, snöröjning	90 000	
Kabel-TV och bredband	59 000	
Underhåll och förbättringar	75 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	5 000	
Övriga kostnader	50 000	
Fastighetsskatt	<u>131 000</u>	<u>-1 089 000</u>

Resultat före avskrivningar och finansiella poster 575 000

AVSKRIVNINGAR -65 000

Resultat efter avskrivningar 510 000

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 000	
Räntekostnader	<u>-38 000</u>	<u>-37 000</u>

Resultat före fondavsättning 473 000

Minsta avsättning till yttre fond -243 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 230 000

Likviditeten vid 2020 års slut beräknas förbättras med ca 538.000:- minskat med kommande, frivilliga låneamorteringar och eventuella långsiktiga åtgärder .