

Årsredovisning för
Brf Drejskivan
769601-1522

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drejskivan 769601-1522 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 1995-11-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Fajansen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Rörstrandsgatan 19 och Drejargatan 7. Fastigheten byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2804
1	lägenheter, hyresrätt	62
4	lokaler, hyresrätt	286

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-28. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Susanne Blom Bååth	Ledamot, Ordförande
Jimmy Thorstenson	Ledamot, Sekreterare
Erik Grönstrand	Ledamot
Kim Eriksson	Ledamot
Mikael Dahl	Ledamot
Kent Sköld	Suppleant
Karl Riksberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Göran Löf med Lars Lundgren som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Katarina Brunefors sammankallande och Cia Axelsson.



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 069	2 000	1 978	2 015	2 026
Resultat efter fin. poster (tkr)	-837	-395	57	204	-1 950
Sollditet (%)	75,8 %	78,5%	80%	80%	79%
Årsavgift per kvm bostadsyta	476	461	461	461	461
Lån per kvm bostadsyta	2919	2554	2402	2424	2313
Driftskostnader per kvm bostadsyta	540	515	524	531	517

ES MD H 800 Zi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av städfirma

Städkostnaderna eskalerade under 2019, efter att vi bytt städfirma. Under slutet av året slöts uppgörelse med ny städfirma från januari 2020 för att minska kostnaderna igen.

Vattenskador

Vi har haft två st vattenskador i huset som kostat föreningen självrisk på 2 * 23tkr.

Försäkringsbolag

Försäkringspremien har minskat beroende på byte av försäkringsbolag.

Månadsavgifterna

En höjning genomfördes med 10%, i oktober; retroaktivt från 1 september.

Humlehof

Restaurangen bytte ägare till Sonnenkeller som verkade under sommaren och hösten. Kontrakt skrevs med Michel Iskander som tog över från våren.

Fasadrenovering – fas 1 fönsterrenovering

- Sterner Stenhus har efter sedvanligt anbudsförfarande anlitats för helentreprenaden för hela fasadrenoveringsprojektet, med senast slutdatum 2020-09-15.
- Första fasen genomfördes sent på året av Mälardalens fönsterrenovering. De ökade kostnaderna för renovering utöver ekonomisk plan berodde främst på behov av byte av droppkoppar på de flesta fönster, vilket inte ingick i anbudet.
- Nya lån om 1 000tkr har upptagits av föreningen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 69 st. Under året har 7 st. tillkommit samt 9 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 67 st.

Förvaltning

Den ekonomiska – och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Handwritten signatures and initials:
G MD H 8M Jv

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 068 800	1 999 788
Övriga rörelseintäkter	3	14 036	12 000
Summa rörelseintäkter		2 082 836	2 011 788
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 666 489	-2 126 510
Övriga externa kostnader	5	-9 750	-29 433
Personalkostnader och arvoden	6	-91 637	-90 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 092	-79 288
Summa rörelsekostnader		-2 819 968	-2 325 697
Rörelseresultat		-737 132	-313 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 628	-81 576
Summa finansiella poster		-99 628	-81 548
Resultat efter finansiella poster		-836 760	-395 457
Resultat före skatt		-836 760	-395 457
Skatt		-	-
Årets resultat		-836 760	-395 457

Eg MD // [signature] J.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	34 200 000	11 312 500	364 253	-17 311 395	-395 457	28 169 901

*Resultatdisposition enl
föreningsstämman*

Reservering till fond för yttre underhåll			-364 253	364 253		
Balanseras i ny räkning				-395 457	395 457	
Årets resultat					-836 760	-836 760
Belopp vid årets utgång	34 200 000	11 312 500	-	-17 342 599	-836 760	27 333 141

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-17 342 599
Årets resultat	-836 760
Totalt	-18 179 359
 Avsättning till yttre fond	 336 471
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-18 515 830
Summa	-18 179 359

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

Eg MD 8/15 Ji

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		45 512 500	45 512 500
Fond för yttre underhåll		-	364 253
Summa bundet eget kapital		45 512 500	45 876 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 342 599	-17 311 395
Årets resultat		-836 760	-395 457
Summa fritt eget kapital		-18 179 359	-17 706 852
Summa eget kapital		27 333 141	28 169 901
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 185 000	7 161 593
Summa långfristiga skulder		8 185 000	7 161 593
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		60 000	143 407
Leverantörsskulder		202 140	134 041
Skatteskulder		13 231	4 791
Övriga skulder		79 828	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	166 222	267 001
Summa kortfristiga skulder		521 421	549 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 039 562	35 880 734

es MD // SBA J.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 855 265	34 893 341
Inventarier, maskiner och installationer	8	14 012	28 028
Summa materiella anläggningstillgångar		34 869 277	34 921 369
Summa anläggningstillgångar		34 869 277	34 921 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		910	910
Övriga fordringar		2 407	2 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 388	26 615
Summa kortfristiga fordringar		100 705	29 924
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 069 580	929 441
Summa kassa och bank		1 069 580	929 441
Summa omsättningstillgångar		1 170 285	959 365
SUMMA TILLGÅNGAR		36 039 562	35 880 734

g MD / SP fi

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Arsavgifter	1 336 002	1 292 908
Hyror	725 181	695 047
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 617	11 833
	2 068 800	1 999 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	13 708	-
Övrigt	328	12 000
Summa	14 036	12 000

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	91 546	70 114
Städning	129 131	70 875
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 865	35 924
Trädgårdsskötsel	5 350	2 500
Snöröjning	40 455	38 171
Reparationer	141 086	109 540
El	40 312	43 530
Uppvärmning	413 408	489 721
Vatten	118 306	116 021
Sophämtning	73 808	92 599
Försäkringspremie	85 785	119 260
Självrisk	23 200	-
Fastighetsavgift bostäder	64 719	62 839
Fastighetsskatt lokaler	61 570	50 320
Övriga fastighetskostnader	25 297	20 614
Kabel-tv/Bredband/IT	13 218	12 931
Förvaltningsarvode ekonomi	84 054	82 121
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 689	-
Panter och överlåtelse	10 230	10 465
Juridiska åtgärder	29 825	4 994
Övriga externa tjänster	10 663	11 220
	1 514 517	1 443 759
Underhåll		
Lås	59 325	-
Fasader	66 250	-
Fönster	1 026 397	-
Övrigt	-	682 751
		682 751
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 666 489	2 126 510

Eg MD H SPA Ji

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 ränteutgifter 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	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,2%	(0,2%)
Ombyggnad (slutavskriven)	10%	(10%)
Installationer (slutavskriven)	20%	(20%)
Inventarier (slutavskriven)	20%	(20%)
Maskiner	20%	(20%)

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.

Eg MD / SPS *hi*

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	359 845	359 845
	359 845	359 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-331 817	-290 605
-Årets avskrivning enligt plan	-14 016	-41 212
	-345 833	-331 817
Redovisat värde vid årets slut	14 012	28 028

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	6 928	117 194
Sparkonto	79 828	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	982 824	812 247
Summa	1 069 580	929 441

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank		1,10%	3 150 000		3 150 000
Swedbank		1,59%	2 595 000	-60 000	2 655 000
Swedbank		1,90%	500 000		500 000
Swedbank		1,33%	500 000		500 000
Swedbank		1,23%	500 000		500 000
Swedbank		1,18%	1 000 000		-
			8 245 000	-60 000	7 305 000
Kortfristig del av låneskuld			-60 000		-143 407
			8 185 000		7 161 593

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ei	-	-4 678
Värme	-	-65 072
Avfall, Vatten	-24 023	-1 353
Revisionsarvode	-8 750	-4 000
Upplupna räntor	-5 502	-5 089
Förutbetalda hyror och avgifter	-110 571	-178 980
Övrigt	-17 376	-7 829
	-166 222	-267 001

ES MD / SRP Ji

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	-	70
Konsultarvode	-	24 363
Revisionarvode	9 750	5 000
Summa	9 750	29 433

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	71 100	69 800
Sociala kostnader	20 537	20 666
	91 637	90 466

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 039 878	19 039 878
-Ombyggnad	148 725	148 725
-Mark	17 000 019	17 000 019
	36 188 622	36 188 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 295 281	-1 257 205
-Årets avskrivning enligt plan	-38 076	-38 076
	-1 333 357	-1 295 281
Redovisat värde vid årets slut	34 855 265	34 893 341
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 066 000	26 956 000
Mark	78 091 000	51 876 000
	112 157 000	78 832 000
Bostäder	106 000 000	73 800 000
Lokaler	6 157 000	5 032 000
	112 157 000	78 832 000

Handwritten signature and initials: "MDP" and "ji"

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Drejskivan Organisationsnummer 769601-1522

Jag har utfört en revision av årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drejskivan för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker

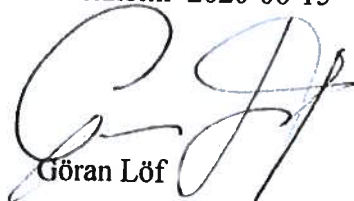
att resultat och balansräkning fastställs

att årets resultat balanseras i ny räkning

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-06-15


Göran Löf

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	19 000 000	19 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

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

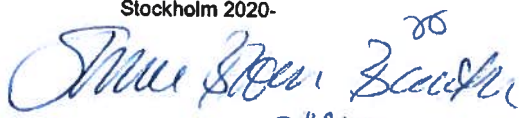
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

ES MD / SRS Ji

Underskrifter

Stockholm 2020-


Susanne Blom *Bäddh*


Jimmy Torstensson

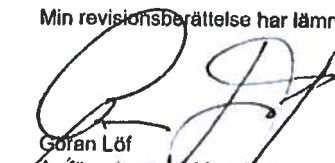
Christoffer Braw


Erik Grönstrand


Mikael Dahl

Kim Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 06- 15


Göran Löf
Av föreningen vald revisor