



BRF VANADISVÄGEN 5

Årsredo- visning 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vanadisvägen 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 9 maj 2019 - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för BRF Vanadisvägen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten den 9:e maj och styrelsen har under det första året ägnat huvuddelen av tiden åt att starta upp den löpande förvaltningen. Dessutom har arbetet fokuserats på att förbereda de, i den ekonomiska planen angivna, prioriterade renoveringarna. Offerter har tagits in, statusbesiktningar har gjorts och upphandlingar har inletts. Årsavgifterna planeras vara oförändrade de närmaste åren.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tomas Höglund	Ordförande
Tarja Åkerblad	Kassör
Björn Masuhr	Ledamot
Niklas Schöning	Ledamot

Johannes Wahlman	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tarja Åkerblad.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Simonsson	Ordinarie Intern
Peter Carling	Revisorssuppleant

Valberedning

Inger Hedström	
Ylva Svesse	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 7	2019	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system.

Byggnadsår och ytor

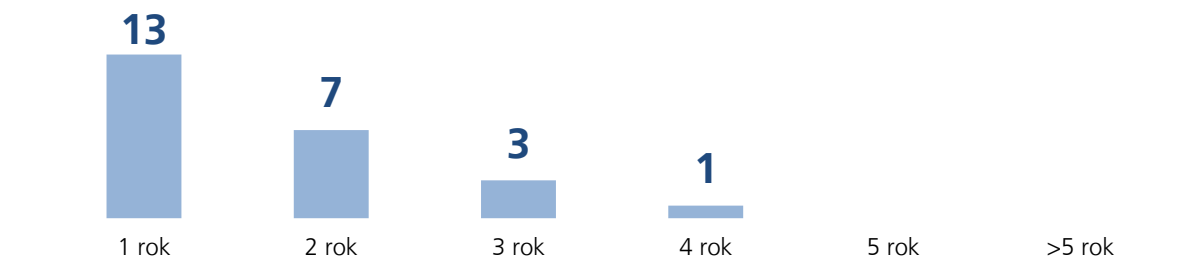
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 747 m², varav 1 323 m² utgör lägenhetsyta och 424 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler med bostadsrätt.
4 bostadsrätter är under byggnation och ännu inte uppdaterat i fastighetstaxeringen, yta 140 m².

Lägenhetsfördelning:



	Yta	Löptid
Verksamhet i lokalerna		
Garderobsförsäljning	424 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2020	Förstudie pågår angående utförande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Förvaltningsavtal

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi följer i stort den ekonomiska planen. Räntor och amorteringar följer planen och inga nya lån har tagits. Två hyresrätter ingår i föreningen, så kallade dolda tillgångar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2019

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	932 980
Medlemsinsatser	73 753 500
Ökning av långfristiga skulder	29 907 000
Ökning av kortfristiga skulder	228 128

104 821 608

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	387 837
Finansiella kostnader	298 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	93 384 350
Ökning av pågående om- och tillbyggnad	76 470
Ökning av kortfristiga fordringar	7 897

94 154 767

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

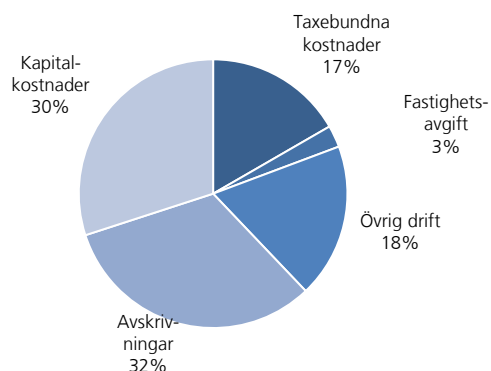
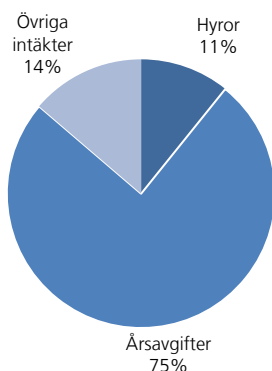
10 666 841

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

10 666 841

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ombildades den 9 maj 2019.

Utöver det som får betraktas som normalt underhållsarbete har vi investerat i en konsult från Auctoritas för att företräda föreningen i förhållande till vindsentreprenören. Allt i syfte för att säkra föreningens intresse på lång sikt avseende byggnadstekniska utföranden. Vi har även genomfört en stamspolning och filmning för att bedöma renoveringsbehov. Information om kommande stamrenovering sker i särskild ordning under 2020. Vi har tätat sprickor där fasad möter mark mot innergården och renoverat puts invändigt på nedre källarplan. Med hjälp av engagerade medlemmar med yrkeskunskap har vi kunnat hålla kostnaderna nere. Städdagen i november är ett fint exempel på engagemang då det var stor uppslutning och där en av medlemmarna bjöd på hembakat kaffebröd. Eftersom bostadsrättsföreningen bildades först i maj har styrelsens arbete främst bestått i att skapa ordning och struktur, bedöma vilka behov som är akuta, och vilka som är på mer längre sikt. Den ekonomiska planen som låg till grund till ombildningen visade på vissa mer akuta behov och andra mer långsiktiga, och vår bedömning hittills är att den ekonomiska planen håller relativt bra. Vi har gjort en mer detaljerad genomgång av fastigheten och kommer till kommande årsstämma att presentera underhållsplanen.

Energideklaration för fastigheten genomfördes i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Medlemslokaler: 2 st

Nyupplåtelser: 24

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningen är ombildad den 9 maj 2019 och innan dess fanns inga medlemmar, därav 0 medlemmar vid årets början.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532
Hyror/m ² hyresrättsyta	197
Lån/m ² bostadsrättsyta	22 605
Elkostnad/m ² totalyta	9
Värmekostnad/m ² totalyta	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171
Soliditet (%)	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73
Nettoomsättning (tkr)	805

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 323 m² bostäder och 424 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	73 753 500	73 753 500
Fond för yttre underhåll	3 251 913	3 251 913
S:a bundet eget kapital	77 005 413	3 251 913
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 526 913	-4 526 913
Årets resultat	-73 306	-73 306
S:a ansamlad förlust	-4 600 219	-3 325 219
S:a eget kapital	72 405 194	-73 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 913
reservering till yttre fond enligt ekonomisk plan	-3 200 000
Reservering till inre fond enligt ekonomisk plan	-1 275 000
summa balanserat resultat	-4 600 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 600 219
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	804 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 141

Summa rörelseintäkter		932 980
------------------------------	--	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-239 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 101
Personalkostnader	Not 6	-45 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 237

Summa rörelsekostnader		-708 073
-------------------------------	--	-----------------

RÖRELSERESULTAT

224 907

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-298 217

Summa finansiella poster	-298 213
---------------------------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-73 306

ÅRETS RESULTAT

-73 306

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2019-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	93 064 113
Pågående byggnation	Not 9	76 470

Summa materiella anläggningstillgångar **93 140 583**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

93 140 583

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	900 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 897

Summa kortfristiga fordringar **908 716**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	9 766 022
----------------	-----------

Summa kassa och bank **9 766 022**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

10 674 739

SUMMA TILLGÅNGAR

103 815 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2019-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		73 753 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 251 913

Summa bundet eget kapital **77 005 413**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 526 913
Årets resultat		-73 306

Summa fritt eget kapital **-4 600 219**

SUMMA EGET KAPITAL

72 405 194

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 907 000
-----------------------------	--------	------------

Summa långfristiga skulder **29 907 000**

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder		47 083
Övriga skulder	Not 14	1 294 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	161 235

Summa kortfristiga skulder **1 503 128**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 815 322

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019
Stomme och grund	10-100 år
Stomkomplett. för.	5 år
Stomkomplett. medl.	100 år
Värmesystem	10 år
Hissar	5 år
Luftbehandlingssyst.	5 år
Stamledningar VA	1 år
Fasader/balkonger	10 år
Fönster/dörrar, port	5 år
Yttertak	1 år
Utemiljö allmänt	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019
Årsavgifter	572 091
Årsavgifter - lokaler	132 202
Hyror bostäder	83 594
Hyror parkering	16 965
Öresutjämning	-12
	804 839

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019
Övriga intäkter	128 141
	128 141

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019
	Fastighetskostnader	
	Fastighetsskötsel beställning	1 848
	Gård	8 550
	Serviceavtal	2 960
	Förbrukningsmateriel	5 559
	Teleport/hissanläggning	2 235
	Fordon	326
		21 477
	Reparationer	
	Tvättstuga	4 457
	Lås	1 540
	Elinstallationer	3 231
		9 228
	Taxebundna kostnader	
	El	14 952
	Värme	111 727
	Vatten	30 519
	Sophämtning/renhållning	9 189
		166 387
	Övriga driftkostnader	
	Försäkring	15 795
		15 795
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 736
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	239 622
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019
	Kreditupplysning	900
	Inkassering avgift/hyra	425
	Styrelseomkostnader	639
	Förvaltningsarvode	90 493
	Förvaltningsarvoden övriga	3 738
	Administration	2 196
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710
		103 101
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019
	Anställda och personalkostnader	
	Föreningen har inte haft någon anställd.	
	Följande ersättningar har utgått	
	Styrelse och internrevisor	36 144
	Sociala kostnader	8 968
		45 112

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019
	Stomme och grund K3	117 096
	Yttertak K3	11 901
	Fasader/balkonger K3	29 156
	Fönster/dörrar och portar K3	20 826
	Stomkomplettering förening K3	26 657
	Stomkomplettering medlem K3	49 982
	Stamledningar VA K3	14 280
	Värmesystem K3	21 659
	Luftbehandlingssystem K3	5 831
	Hissar K3	9 520
	Utemiljö allmänt K3	13 328
		320 237
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
	Nyanskaffningar	93 384 350
	Utgående anskaffningsvärde	93 384 350
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
	Årets avskrivningar enligt plan	-320 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-320 237
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 064 113
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 623 347
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde byggnad	15 913 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000
		51 913 000
	Uppdelning av taxeringsvärde	
	Bostäder och mark	50 600 000
	Lokaler	1 313 000
		51 913 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	76 470
		76 470
Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	900 819
		900 819

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

2019-12-31

Försäkring

7 897

7 897

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2019-12-31

Vid årets början

0

Reservering enligt ekonomisk plan

3 200 000

Reservering enligt stadgar

51 913

Reservering enligt stämmobeslut

0

lanspråktagande enligt stadgar

0

lanspråktagande enligt stämmobeslut

0

Vid årets slut

3 251 913

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,470 %	15 000 000	2021-05-28
SEB	1,490 %	7 500 000	2021-05-28
SEB	1,490 %	7 407 000	2021-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		29 907 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	
		29 907 000	

Not 14 Övriga skulder

2019-12-31

Inre fond	1 275 000
Avräkning sociala avgifter	8 968
Betald källskatt	10 842
	1 294 810

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

El	1 110
Värme	27 969
Vatten	7 874
Sophämtning	2 377
Ränta	9 809
Avgifter och hyror	112 096
	161 235

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett par större fakturor som avser 2019 har betalats under 2020. Vindsentreprenörens planer för vindsexploateringen är när denna årsberättelse skrivs inte klara. Bygglov är inlämnad. Information sker i särskild ordning. Tillika stamreoveringen som vi bedömer ska komma igång under 2020. Vi kommer under 2020 även investera bredband. Utredning/upphandling pågår för att få fram det bästa alternativet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Tomas Höglund
Ordförande

Tarja Åkerblad
Kassör

Björn Masuhr
Ledamot

Niklas Schöning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Anders Simonsson
Intern revisor