

Årsredovisning 2019

BRF BÄLLSTA STRAND 3 769602-8146

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-01-28.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 10 Ågatan 18 och Ågatan 20 på adressen Ågatan 18, bv i Sundbyberg. Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 190 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Åsa Tegelman	Ordförande
Yvonne Britt-Marie Nordahl	Sekreterare v. ordf.
Bo Cerry Neiberg	Ledamot
Hans Karlsson	Kassör
Ove Martin Larsson	Ledamot
Eva Gibson	Suppleant
Mia Brunnberg	Suppleant

Valberedning

Martin Vopatek och Anderas Glöckner

Firmateckning

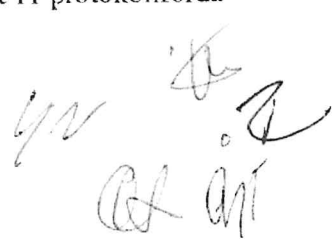
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Tomas Eriksson Revisor Borev revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.



Kapitaltillskott

Under 2011 genomfördes frivilliga kapitaltillskott. Avgiften till föreningen skall efter ändringen delas upp i en driftdel (som är samma för alla bostadsrätter) och en kapitaldel (som varierar beroende på om kapitaltillskott lämnats eller ej). Tillskottet användes till att amortera ned föreningens skulder.

Årsavgifter

Årsavgifterna är fördelade enligt drift och kapital och regleras årligen.

Avstämning årsavgift kapital

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet har ett högre andelstal för kapitalkostnader.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för eventuella amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs vid varje budgettillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott hanteras.

Utfördahistoriskaunderhåll

våren 2019	Stamspolning
hösten 2019	Hissrenovering av 2 hissar samt målning av hisskorgar
hösten 2019	Relining av en avluftningskanal för avlopp i E-huset
hösten 2019	Extra Toalett installerad i E huset
Dec 2019	Radonmätning påbörjad
Hösten 2019	Felsökning och reparation av styrsystem Fjärrvärme
Hösten 2019	Optimering av fjärrvärmepump och fjärrvärmeanläggning och därmed minskade värmekostnader med 16 % för hela året

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Bredband	ComHem
Värme	Norrenergi
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	IPK fastighetsservice
Service värmeanläggningar	Sv Energilösningar AB

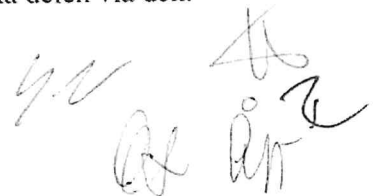
Övrig verksamhetsinformation

Genomfört jubileumsfest för medlemmarna då föreningen fyllt 20 år.

Brandsyn genomförts

Två städdagar genomförts, en vår- och en höstdag.

Föreningens hemsida uppdaterats och kommunikation med de boende görs till största delen via den.



Styrelsen har genomfört lägenhetsbesiktning i april 2019.
Informationsmöten med nyinflyttade boende har genomförts.
Extra årsmöte angående gemensam el genomförts och beslutats på stämman.
Medlemmarna erbjudits möjlighet till inbetalning av kapitaltillskott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 162 358	2 675 060	2 552 386	2 544 879
Resultat efter fin. poster	-1 014 287	-75 133	88 891	-104 024
Soliditet, %	54	54	53	53
Yttre fond	3 531 307	3 270 307	3 009 307	2 748 307
Taxeringsvärde	107 000 000	87 000 000	87 000 000	87 000 000
Bostadsyta, kvm	4 190	4 190	4 190	4 190
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	381	347	347	347
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 232	7 232	7 470	7 589
Gomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,48	1,81	1,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	29 240 800	-	-	29 240 800
Fond, yttre underhåll	3 270 307	-	261 000	3 531 307
Kapitaltillskott	1 776 915	-	-	1 776 915
Balanserat resultat	1 896 751	-75 133	-261 000	1 560 618
Årets resultat	-75 133	75 133	-1 014 287	-1 014 287
Eget kapital	36 109 640	0	-1 014 287	35 095 353

Handwritten signatures and initials:
 Top right: A stylized signature.
 Bottom left: "yr"
 Bottom center: "BL"
 Bottom right: "AM"

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning

Balanserat resultat	1 560 618
Årets resultat	-1 014 287
Totalt	<u>546 331</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	321 000
Att från yttre fond i anspråk ta	<u>-915 625</u>
Balanseras i ny räkning	<u>1 140 956</u>
	<u>546 331</u>

Hissarna budgeterades med endast 1 hiss 2019 och den andra under 2020. Nu blev bägge utförda och betalade under 2019. Det skapade ett underskott på 400 000 kr då avgiften inte baserades på detta.

Bokslutsdispositionen 559 581 kr ingick inte i beslutsunderlaget när avgiften fastställdes.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.




Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 162 358	2 675 060
Rörelseintäkter		54 272	2 303
Summa rörelseintäkter		3 216 630	2 677 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-2 174 688	-1 319 467
Övriga externa kostnader	5	-551 678	-486 868
Personalkostnader	6	-70 516	-74 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 710	-492 930
Summa rörelsekostnader		-3 288 592	-2 373 914
Rörelseresultat		-71 963	303 449
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 743	-456 340
Summa finansiella poster		-382 743	-456 340
Resultat efter finansiella poster		-454 706	-152 891
Bokslutsdispositioner		-559 581	77 758
Årets resultat		-1 014 287	-75 133

Handwritten signatures and initials:
 1/2, H, Z, Q, AN

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	64 903 289	65 372 655
Maskiner och inventarier	8	22 053	44 397
Summa materiella anläggningstillgångar		64 925 342	65 417 052
Summa anläggningstillgångar		64 925 342	65 417 052

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		9 652	48 530
Övriga fordringar		2 069	69 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		266 337	666 119
Summa kortfristiga fordringar		278 058	783 932

Kassa och bank

Kassa och bank		915 893	943 273
Summa kassa och bank		915 893	943 273
Summa omsättningstillgångar		1 193 951	1 727 204

Summa tillgångar		66 119 293	67 144 256
-------------------------	--	-------------------	-------------------

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 017 715	31 017 715
Fond för yttre underhåll	3 531 307	3 270 307
Summa bundet eget kapital	34 549 022	34 288 022

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 560 618	1 896 751
Årets resultat	-1 014 287	-75 133
Summa fritt eget kapital	546 331	1 821 618

Summa eget kapital	35 095 353	36 109 640
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	30 300 000	30 300 000
Summa långfristiga skulder		30 300 000	30 300 000

Kortfristiga skulder

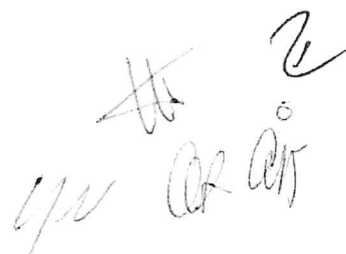
Leverantörsskulder		191 478	318 686
Skatteskulder		2 952	6 585
Övriga kortfristiga skulder		26 791	30 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	502 719	379 085
Summa kortfristiga skulder		723 940	734 617

Summa eget kapital och skulder		66 119 293	67 144 256
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials:
g.r. (with a large 'H' above it), BLÅN, and a large 'U'.

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	943 273	1 721 209
Resultat efter finansiella poster	-1 014 287	-75 133
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	491 710	492 930
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-522 577	417 796
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	505 874	-196 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 677	74 685
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-27 380	295 813
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-73 750
Kassaflöde från investeringar	0	-73 750
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	-27 380	-777 937
Likvida medel vid årets slut	915 893	943 273



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2011 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.



Nedan visas resultatet av uttagna årsavgifter för kapital under året med kapitalkostnader samt eventuella amorteringar frändragna. Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Beräkning överskott/underskott av kapital 2019-01-01 - 2019-12-31

Räntekostnader	382 945
Ränteintäkter	0
Amortering	0
Summa	382 945

Avgår årsavgifter kapital	-942 526
Föregående års överskott/underskott	413 631
Årets överskott/underskott	145 950
Summa	-382 945

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	471 600	364 879
Årsavgifter, bostäder	2 540 998	2 159 941
Övriga intäkter	149 766	150 243
Summa	3 162 364	2 675 063

Handwritten signatures and initials:
H. Z.
gr. Q. Ant

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktning och service	72 266	43 317
Bredband	2 010	543
Fastighetsel	144 836	127 061
Fastighetsförsäkringar	71 941	66 976
Fastighetsskatt	71 604	69 524
Fastighetsskötsel	22 956	22 952
Fjärrvärme	300 922	349 141
Grovsopor, tidningar	41 346	0
Kabel-TV	151 366	151 119
Planerade underhåll	915 625	0
Självrisk	0	22 400
Snöskottning	36 274	23 816
Sophämtning	70 508	87 329
Städning	41 072	44 228
Trädgårdsarbete	2 522	0
Vatten	116 606	101 291
Övriga rep./underhåll	112 836	207 969
Övrigt	0	1 802
Summa	2 174 688	1 319 467

Not 4, Planerade underhåll	2019	2018
underhåll avloppsstammar 19	118 125	0
Hissrenovering	797 500	0
Summa	915 625	0

Not 5, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	11 506	2 260
Kameral förvaltning	61 752	68 438
Revisionsarvoden	-125	13 625
Övriga förvaltningskostnader	478 545	402 546
Summa	551 678	486 868

Not 6, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9 717	12 371
Styrelsearvoden	60 799	62 278
Summa	70 516	74 649

Not 7, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 649 668	72 575 918
Årets inköp	0	73 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 649 668	72 649 668
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 277 013	-6 810 623
Årets avskrivning	-469 366	-466 390
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 746 379	-7 277 013
Utgående restvärde enligt plan	64 903 289	65 372 655
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 473 830</i>	<i>14 473 830</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	33 000 000
Summa	107 000 000	87 000 000

Not 8, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188
Ingående ackumulerad avskrivning	-88 791	-62 251
Avskrivningar	-22 344	-26 539
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 135	-88 791
Utgående restvärde enligt plan	22 053	44 397

Not 9, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2022-07-30	1,62 %	8 300 000	8 300 000
Stadshypotek	2019-10-30	1,35 %		9 600 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,09 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2021-01-10	0,69 %	4 800 000	4 800 000
SBAB	2022-10-11	0,71 %	9 600 000	
Summa			30 300 000	30 300 000



Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	22 262	15 227
Förutbetalda avgifter/hyror	261 505	254 760
Städning	1	0
Uppvärmning	33 304	46 601
Utgiftsräntor	39 697	47 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 950	15 485
Summa	502 719	379 085

Not 11, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	43 170 000	43 170 000
Summa	43 170 000	43 170 000

Not 12, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen kommer att amortera av på föreningens lån i mars 2020 motsvarande kr 400.000:- Vattenskada på Ågatan 18 åtgärdas i februari 2020 till en kostnad av ca 130.000:- via försäkringsbolaget.

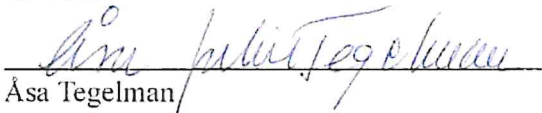


Underskrifter

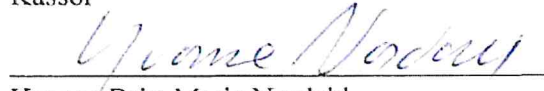
Sundbyberg, 2020 - 03 - 17
Ort och datum


Bo Cerry Neiberg
Ledamot

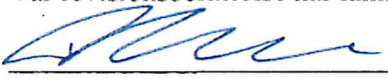

Ove Martin Larsson
Ledamot


Åsa Tegelman
Ordförande


Hans Karlsson
Kassör


Yvonne Britt-Marie Nordahl
Sekreterare v. ordf.

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 29


Borev revisionsbyrå AB
Tomas Eriksson

Auktoriserad revisor