

Årsredovisning

2019

Brf Bofinken nr 2

Org nr 716418-7754

Styrelsen för Brf Bofinken nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bofinken nr 2

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 613 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-03.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 48 lägenheter varav 1 hyresrätt och 7 lokaler (hyresrätter).

Dessutom finns 1 garage med 3 st p-platser (hyrs ut som lokal).

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 603,5 kvm Total lokalyta: 622 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

Ordinarie	Per Skillt	Ledamot
	Stefan Granström	Ledamot
	Tobias Finn	Ledamot
	Rikard Ingemansson	Ledamot
Suppleanter	Marika Dahlén	
	Andreas Idfeldt	
	Love Zingmark	

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Conny Danepalm
 Malin Bessner

Valberedning Alexander Söderqvist
 Anni Bernhard

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad. Styrelsen budgeterar årligen för genomförande av underhåll enligt plan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom gängse åtaganden i det löpande styrelsearbetet har fokus lagts på långsiktiga förvaltningsfrågor enligt fastighetens underhållsplan, närmast till hands är utbyte av VA-stammar under grundplattan. Föreningen har under året haft 10 st protokollförda möten.

Fastigheten

Under 2019 har föreningen utfört mindre reparationer i form av utbyte av belysningsarmaturer i allmänna ytor, fasadputs lagningar och nya namnskyltar till lägenhetsdörrar. Även pumpen i A-husets källare som reglerar grundvattnet har bytts ut med tillhörande nivåvakt och ett av fläktaggregaten som försörjer lokal med luft har reparerats med nya remmar och fläkt. Under 2019 har en vattenskada reparerats i lägenhet på 1 tr i A-huset och det har även skett en vattenskada på en av föreningens takterrasser samt i en angränsande lägenhet i B-huset.

Bostadsrättsföreningens affärslokaler

Föreningen har haft samtliga affärslokaler uthyrda under hela året.

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar har skett under 2019 för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 66 (67) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster tkr	195	265	-172	-61
Balansomslutning tkr	10 773	10 621	10 570	10 637
Soliditet (%)	71	70	68	69
Kassalikviditet (%)	354	293	190	200
Nettoomsättning	1 938	1 893	1 793	1 757
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	141	44
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 084	884	684	542
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	498	498	475	452
Lån kronor per kvm yta	785	808	831	855

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 429 584	5 481 047	883 715	-6 633 160	265 081
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				265 081	-265 081
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					195 387
Belopp vid årets utgång	7 429 584	5 481 047	1 083 715	-6 568 080	195 387

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 568 080
årets vinst	195 387
	-6 372 693
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 372 693
	-6 372 693

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 937 728	1 892 584
Övriga rörelseintäkter		7 715	1 021
Summa rörelseintäkter		1 945 443	1 893 605
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 216 544	-1 085 838
Övriga externa kostnader	5	-93 682	-109 575
Personalkostnader	6	-61 943	-59 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 547	-347 547
Summa rörelsekostnader		-1 719 715	-1 602 173
Rörelseresultat		225 728	291 432
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 341	-26 395
Summa finansiella poster		-30 341	-26 351
Resultat efter finansiella poster		195 387	265 081
Resultat före skatt		195 387	265 081
Årets resultat		195 387	265 081

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

8 402 406

8 749 953

Summa materiella anläggningstillgångar

8 402 406

8 749 953

Summa anläggningstillgångar

8 402 406

8 749 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

0

6

Övriga fordringar

8

2 172 125

1 674 594

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

74 630

71 232

Summa kortfristiga fordringar

2 246 755

1 745 832

Kassa och bank

Kassa och bank

123 369

125 369

Summa kassa och bank

123 369

125 369

Summa omsättningstillgångar

2 370 124

1 871 201

SUMMA TILLGÅNGAR

10 772 530

10 621 154

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 910 631	12 910 631
Yttre reparationsfond		1 083 715	883 715
Summa bundet eget kapital		13 994 346	13 794 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 568 080	-6 633 160
Årets resultat		195 387	265 081
Summa fritt eget kapital		-6 372 693	-6 368 079
Summa eget kapital		7 621 653	7 426 267
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 456 250	2 531 250
Övriga skulder		25 745	25 745
Summa långfristiga skulder		2 481 995	2 556 995
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	75 000	75 000
Leverantörsskulder		109 348	48 283
Skatteskulder		15 961	7 654
Övriga skulder		1 621	29 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	466 952	477 431
Summa kortfristiga skulder		668 882	637 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 772 530	10 621 154

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		225 727	291 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		347 547	347 547
Erhållen ränta		0	44
Erlagd ränta		-30 314	-26 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		542 960	612 627
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 393	19 263
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		30 964	-138 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		570 531	492 902
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-75 000	-75 000
Årets kassaflöde		495 531	417 902
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 799 823	1 381 921
Likvida medel vid årets slut	13	2 295 354	1 799 823

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Styrelsen är beslutsfattande av reservering och ianspråktagande av underhållsfonden och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	65 700	62 646
Hysesintäkter lokaler	515 728	506 412
Hysesintäkter förråd	8 844	8 400
Fastighetsskatt	30 900	24 096
Årsavgifter bostäder	1 272 468	1 241 966
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-4 800	-4 200
Kabel-TV	35 712	35 712
Internet	1 176	1 176
Avgift andrahandsupplåtelse	7 000	0
Övriga rörelseintäkter	715	5 397
El, momsregistrerade	12 000	12 000
	1 945 443	1 893 605

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	114 075	81 003
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	89 226	0
	203 301	81 003

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	77 927	63 111
Besiktning / Serviceavtal	13 246	13 080
Yttre skötsel / Snöröjning	19 289	12 314
Fastighetsel	94 567	100 178
Uppvärmning	399 185	405 321
Vatten	86 299	106 682
Sophämtning	85 555	76 338
Fastighetsförsäkring	69 792	67 760
Kabel-TV / Internet	50 921	50 599
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	108 706	97 426
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 757	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 025
	1 013 244	1 004 834

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Övriga externa tjänster/kostnader	9 383	7 274
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 245	6 951
Möteskostnad styrelse	3 802	4 475
Inkasso o KFM-avgifter	0	1 300
Övriga förvaltningskostnader	-8 325	2 894
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	75 177	73 951
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	1 644	3 067
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Momsarvode	5 756	5 662
	93 682	109 574

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	39 000	39 700
Sociala avgifter	15 443	15 094
Mötesarvoden	7 500	4 420
	61 943	59 214

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 754 050	14 754 050
Ingående anskaffningsvärde mark	1 753 500	1 753 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 507 550	16 507 550
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 757 597	-7 410 050
Årets avskrivningar enligt plan	-347 547	-347 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 105 144	-7 757 597
Utgående redovisat värde	8 402 406	8 749 953
Taxeringsvärden byggnader	27 389 000	25 140 000
Taxeringsvärden mark	29 872 000	21 985 000
	57 261 000	47 125 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	140	140
Avräkning Klientmedel RB Fastighetsägare AB	2 171 985	1 674 454
	2 172 125	1 674 594

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalt övrigt	74 630	71 232
	74 630	71 232

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,233	Löpande	1 106 250	1 181 250
Swedbank	1,110 %	Löpande	1 425 000	1 425 000
			2 531 250	2 606 250
Kortfristig del av lån			75 000	75 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 156 250 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 227 000	2 227 000
	2 227 000	2 227 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl räntekostnad Externt	245	219
Förskottsbetalda hyror/avgifter	339 429	354 908
Upplupna uppvärmningskostnader	50 812	53 780
Upplupna elavgifter	7 704	8 728
Upplupna reparationer och underhåll	8 966	0
Upplupna löner och arvoden	45 500	45 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 296	14 296
	466 952	477 431

Not 13 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	123 369	125 369
Avräkning Klientmedel	2 171 985	1 674 454
	2 295 354	1 799 823

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Sundbyberg 2020-



Per Skillt



Tobias Finn



Stefan Granström

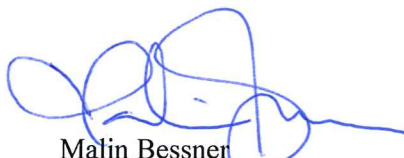


Rikard Ingemansson

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Conny Danepalm
Förtroendevald revisor



Malin Bessner
Förtroendevald revisor