

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 12

769612-1966

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

CR LH
TA
GL DS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fredsgatan 12 (Org.nr 769612-1966) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Snickaren 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Fredsgatan 12A samt Fredsgatan 12B.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av lamparmatur i källare och trappuppgångar
- Stamspolning genomförd
- Brandskyddsround inkl ny och flera brandsläckare, samt upprättande av brandskyddsavtal och installation av nödbelysning
- Ny hyresgäst (källarlokal)
- Påbörjad radonmätning
- Sotning genomförd

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 2018 – Omfattande elarbete i en av hyreslokalerna
- 2017 – OVK genomförd
- 2016 – Byte av portkodssystemet
- 2015 – Byte av kärl till värmepannan
- 2015 – OVK genomförd
- 2014 – Stamspolning genomförd
- 2013 – Renovering och åtgärd av fuktskada i hyreslokal
- 2011 – Fortsatt återställning efter lägenhetsbrand
- 2010 – Återställning efter lägenhetsbrand
- 2010 – Nya maskiner till tvättstugan
- 2006 – Ommålning av trapphus
- 2006 – Byggnation av uteplats
- 2006 – Ventilationsstyrning
- 2006 – Ljudsensorer för ljus och allmänna utrymmen
- 2006 – Fasadtvätt
- 2006 – Föreningslokal renoverad
- 2006 – Takrenovering
- 2005 – El till lägenheterna omdragen
- 1987 – Stambyte av kök och badrum

DS CS
TA

Förväntad framtida utveckling

- Förväntade utgifter rörande ventilationen.

Framtida underhåll

- Styrelsen jobbar vidare med att åtgärda ventilationen med experthjälp utifrån beslutad underhållsplan.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-23. Föreningen hade vid årets början 35 medlemmar. Under året tillkom det 8 medlemmar och 8 medlemmar avgick under året. Vid årets slut var det 35 medlemmar i föreningen.

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Snickaren 1 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Fredsgatan 12A och Fredsgatan 12B. Fastigheten Sundbyberg Snickaren 1 har byggnadsår 1944. Bostadsrättsföreningen bildades 2005-03-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter totalt 31 lägenheter, 2 med hyresrätt och resten med bostadsrätt. Totalt 6 lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under året.

Fördelningen av lägenheter ser ut på följande vis:

- 17 stycken 1:or på 38 kvm
- 8 stycken 2:or på 52 kvm
- 5 stycken 3:or på 66 kvm
- 1 stycken 5:a på 132 kvm

Föreningen har totalt 3 lokaler som upplåtes med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Laila Henriksson	Ordförande
Christian Rutemark	Kassör
Gustaf Ljungberg	Sekreterare
Tomas Anell	Ledamot
Düzgün Stenmark	Ledamot
Annika Edvardsson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Sund Affärsbyrå AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Ingen avgiftsförändring under 2019.

Ombyggnad och underhåll

-

CR LH
TA
GL DS

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 552	1 519	1 462	1 378
Resultat efter fin. poster (tkr)	275	324	365	-259
Soliditet (%)	53,3	51,9	50	51

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	19 002 674	917 481	18 231	-2 998 722	324 050	18 004 272
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				324 051	-324 050	
Årets resultat					274 663	274 663
Belopp vid årets utgång	19 002 674	917 481	18 231	-2 674 671	274 663	18 278 935

ck
TA D7

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 674 671
Årets resultat	274 663
Totalt	-2 400 008
Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
-	-2 400 008
Summa	-2 400 008

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

CR LH
TA
GL AS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 551 934	1 519 440
Övriga rörelseintäkter		540	-
Summa rörelseintäkter		1 552 474	1 519 440
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-954 228	-855 319
Övriga externa kostnader	4	-20 990	-16 871
Personalkostnader och arvoden	5	-57 482	-51 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 168	-129 168
Summa rörelsekostnader		-1 161 868	-1 052 420
Rörelseresultat		390 606	467 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 128	-143 087
Summa finansiella poster		-115 943	-142 970
Resultat efter finansiella poster		274 663	324 050
Resultat före skatt		274 663	324 050
Årets resultat		274 663	324 050

CL
TA
DS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 470 558	33 586 454
Inventarier, maskiner och installationer	7	12	13 284
Summa materiella anläggningstillgångar		33 470 570	33 599 738
Summa anläggningstillgångar		33 470 570	33 599 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 415	7 269
Övriga fordringar		13 967	14 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 789	24 226
Summa kortfristiga fordringar		55 171	46 424
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		762 612	1 049 380
Summa kassa och bank		762 612	1 049 380
Summa omsättningstillgångar		817 783	1 095 804
SUMMA TILLGÅNGAR		34 288 353	34 695 542

CR LH
TA JS
GL

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		19 002 674	19 002 674
Fond för yttre underhåll		758 788	758 788
Övriga fonder		917 481	917 481
Summa bundet eget kapital		20 678 943	20 678 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 674 671	-2 998 722
Årets resultat		274 663	324 050
Summa fritt eget kapital		-2 400 008	-2 674 672
Summa eget kapital		18 278 935	18 004 271
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 734 127	16 404 986
Summa långfristiga skulder		15 734 127	16 404 986
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 931	60 066
Skatteskulder		7 781	5 119
Övriga skulder		75 960	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 619	146 100
Summa kortfristiga skulder		275 291	286 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 288 353	34 695 542

CL 5
TA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	274 663	324 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	129 168	129 168
	<u>403 831</u>	<u>453 218</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 831	453 218
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 831	453 218
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	403 831	453 218
Likvida medel vid årets början	-	26 744
Likvida medel vid årets slut	<u>403 831</u>	<u>479 962</u>

CR LH
TA
GL AS

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 ränteintäkter 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 parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Tvättstugeutrustning	10%	(10%)

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.

CK
TA 85

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 156 113	1 156 087
Hyror	386 291	355 634
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 530	7 719
	1 551 934	1 519 440

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	1 875	14 473
Städning	32 196	33 832
Tillsyn, besiktning, kontroller	41 600	6 298
Trädgårdsskötsel	41 084	-
Sotning	30 000	-
Reparationer	142 737	126 747
El	52 385	48 221
Uppvärmning	263 855	268 094
Vatten	74 154	56 223
Sophämtning	44 009	56 082
Försäkringspremie	38 878	38 284
Fastighetsavgift bostäder	42 687	41 447
Fastighetsskatt lokaler	18 180	14 400
Övriga fastighetskostnader	5 295	11 180
Kabel-tv/Bredband/IT	32 952	32 250
Förvaltningsarvode ekonomi	74 646	72 761
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	625	5 938
Panter och överlåtelser	9 300	19 143
Övriga externa tjänster	7 770	9 946
	954 228	855 319
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	954 228	855 319

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	1 871	1 871
Besiktnings- och utredningskostnader	4 119	-
Revisionarvode	15 000	15 000
Summa	20 990	16 871

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	45 000	40 000
Sociala kostnader	12 482	11 062
	57 482	51 062

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

DS
CR GL
TA LH

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 481 400	22 481 400
-Ombyggnad	69 870	69 870
-Mark	12 603 956	12 603 956
	<u>35 155 226</u>	<u>35 155 226</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 568 772	-1 452 876
-Årets avskrivning enligt plan	-115 896	-115 896
	<u>-1 684 668</u>	<u>-1 568 772</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 470 558	33 586 454
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 899 000	17 135 000
Mark	17 319 000	12 505 000
	<u>35 218 000</u>	<u>29 640 000</u>
Bostäder	33 400 000	28 200 000
Lokaler	1 818 000	1 440 000
	<u>35 218 000</u>	<u>29 640 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	132 750	132 750
	<u>132 750</u>	<u>132 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 466	-106 194
-Årets avskrivning enligt plan	-13 272	-13 272
	<u>-132 738</u>	<u>-119 466</u>
Redovisat värde vid årets slut	12	13 284

Not 8 Kassa och bank

	2019	2018
Danske Bank	-	26 743
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	762 612	1 022 637
Summa	762 612	1 049 380

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek		0,55%	4 517 846	5 131 282
Stadshypotek		0,55%	5 528 281	5 585 704
Stadshypotek		1,02%	5 688 000	5 688 000
			<u>15 734 127</u>	<u>16 404 986</u>

CR
TA p7

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 363 000	17 363 000
Summa ställda säkerheter	17 363 000	17 363 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

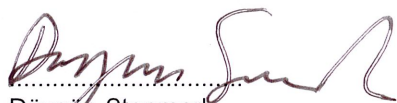
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

DS
GL CR
LH TA

Underskrifter

Stockholm / 2020



Düzgün Stenmark
Styrelseledamot



Laila Henrikson
Ordförande



Thomas Anell
Styrelseledamot



Christian Rutemark
Kassör



Gustaf Ljungberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2020

.....
Bo Svensson
Auktoriserad Revisor