



Årsredovisning 2019



Brf Blåsippan i Ursvik

Org nr 769618-7744

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Blåsippan i Ursvik, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassafödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifter planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registerades 2013-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Urban Hedrén	Ordförande
Lila Alborz	Ledamot
Robin Lilja	Ledamot
Anne Ferm	Ledamot
Sabina Winter	Suppleant
Mikael Brink	Suppleant
Jenny Ekman Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden och 1 ordinarie årsstämma.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Anders Önerud
Jonathan Åkerblom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Blåsippan 1

Förvärv
2012

Säte
Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftburen värme från FTX-aggregat, fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 524 m², varav 4 524 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Gemensamhetsutrymmen

Förrådsbyggnader

Kommentar

Inkluderar 4 cykelrum samt ett soprum

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Fastighetsskötsel
Teknisk Förvaltning
Snöröjning
Ekonomisk förvaltning (inkl lägenhetsförteckning)
Bredband, TV och telefoni
Trädgårdsskötsel
Hissar
Besiktning hiss
El
Fjärrvärme
Städning
Entrémattor
Vatten och Avlopp
Sophämtning
Hemsida

Leverantör

SBC
SBC
SBC
Fastum AB
Comhem
LS Mark & Fastighetservice AB
Hissen AB
Dekra AB
Vattenfall
Norrenergi Fjärrvärme
Maries Städ
CWS-Boco (Initial)
Sundbybergs Stad
Sundbybergs Stad
Hemsida24

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi.

Arbetet har fortsatt med att i första hand förvalta befintliga avtal som förhandlades om 2018. Däremot har det uppmärksammats att översyn behövs göras för bl a fastighetsskötsel. Här har kostnaderna ökat samt viljan att få saker gjorda i vår förening inte är på godkänd nivå.

Diskussioner har förts att på sikt omvandla förrådsrummet till annan användbar yta i föreningen. Det har testats genom provstängning samt verifiering att vi inte behöver dra på oss mer kostnader i samband med detta. Beslut kommer att tas efter en noggrann utvärdering under kommande år.

Fortsatt lågt ränteläge vilket gör att våra räntekostnader har minskat med 267 582 kr.
El /Värme / vatten och Sopor har ökat med 35 476 kr.

I övrigt har granskning av inkommande fakturor ägt rum, vilket sparat tusenlappar åt föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandlingen med Ikano gällande 5-årsbesiktningen blev klar och diskussionerna strandade i att föreningen får ett tillskott i kassan.

Energideklaration har beställts för att säkerställa att föreningen har detta och kommer genomföras under 2020.

Parkeringspolicy har skapats för föreningen och dess medlemmar för ytterligare tydlighet.

Övrig information

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet under verksamhetsåret 2019.

Dialogen på facebook gruppen är väldigt bra och erfarenheter och hjälp erbjuds mellan medlemmarna. Det uppskattar styrelsen väldigt mycket och önskar en fortsatt dialog i detta forum.

Det är styrelsens ambition och uppgift att fortsätta jobba intensivt med ekonomin och i samförstånd med medlemmarna ha kontroll över utvecklingen.

Ambitionen är att medlemmarna ska få tydlig information och även skapa möjligheter till att fler tar ansvar. Styrelsen har bett medlemmar skapa grupper för att driva specifika frågor som är av intresse för medlemmen. Förhoppning att medlemmar tycker detta är ett bra sätt att kunna vara mer delaktig i föreningen.

Kom ihåg att ingen förening är bättre än dess medlemmar, vi har ett gemensamt ansvar.

Låt oss hjälpas åt.

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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (94) medlemmar. Under året har 11 (12) medlemmar tillträtt samt 8 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (7) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 494	3 482	3 522	3 474
Resultat efter finansiella poster	-26	-207	-500	-805
Soliditet (%)	76	75	75	75
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	612	612	612	612
Lån/m2 bostadsrättsyta	9 553	9 568	9 910	9 931
Elkostnad/m2 totalyta	38	36	29	26
Värmekostnad/m2 totalyta	62	59	58	56
Vattenkostnad/m2 totalyta	35	35	24	24
Kapitalkostnader/m2 totalyta	129	188	263	304

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 524 m2 bostäder.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Elkostnad/kvm

Föreningens totala kostnad för el dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Värmekostnad/kvm

Föreningens totala kostnad för värme dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Vattenkostnad/kvm

Föreningens totala kostnad för vatten dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Kapitalkostnad/kvm

Föreningens totala räntekostnad dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 090 00 0	658 379	-3 212 435	-206 683	137 329 261
Disposition av föregående års resultat:		144 725	-351 408	206 683	0
Årets resultat				-26 192	-26 192
Belopp vid årets utgång	140 090 00 0	803 104	-3 563 843	-26 192	137 303 069

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 563 843
årets förlust	-26 192
	-3 590 035
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	144 725
	-3 734 760
	-3 590 035

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			
Nettoomsättning	2	3 494 114	3 482 418
Summa rörelseintäkter		3 494 114	3 482 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 439 972	-1 276 530
Övriga externa kostnader	7	-97 431	-111 112
Personalkostnader	8	-88 677	-92 000
Avskrivningar	9	-1 367 000	-1 367 000
Summa rörelsekostnader		-2 993 080	-2 846 642
Rörelseresultat		501 034	635 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 700	9 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 927	-851 586
Summa finansiella poster		-527 226	-842 458
Resultat efter finansiella poster		-26 192	-206 683
Årets resultat		-26 192	-206 683

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	176 725 000	178 292 000
Summa materiella anläggningstillgångar		176 725 000	178 292 000
Summa anläggningstillgångar		176 725 000	178 292 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 859 098	1 541 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	104 326	93 676
Summa kortfristiga fordringar		1 963 424	1 635 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 261 313	2 253 612
Summa kassa och bank		2 261 313	2 253 612
Summa omsättningstillgångar		4 224 737	3 889 141
SUMMA TILLGÅNGAR		180 949 737	182 181 141

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 090 000	140 090 000
Fond för yttre underhåll		803 104	658 379
Summa bundet eget kapital		140 893 104	140 748 379
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 563 843	-3 212 435
Årets resultat		-26 192	-206 683
Summa fritt eget kapital		-3 590 035	-3 419 118
Summa eget kapital		137 303 069	137 329 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 216 433	43 287 588
Summa långfristiga skulder		43 216 433	43 287 588
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 557	1 086 244
Övriga skulder		41 599	32 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	323 079	445 568
Summa kortfristiga skulder		430 235	1 564 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 949 737	182 181 141

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-26 192	-206 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 367 000	1 367 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 340 808	1 160 317
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 792	4 912
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 242	7 510
Förändring av leverantörsskulder		-1 020 687	4 778
Förändring av kortfristiga skulder		-108 579	-35 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten		193 508	1 142 239
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		200 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		200 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-71 155	-1 451 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71 155	-1 451 776
Årets kassaflöde		322 353	-309 537
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 632 053	3 941 590
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 954 406	3 632 053

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

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

Anläggningstillgångar

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

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 767 080	2 767 077
Hyror garage/parkering	281 354	269 653
Bredbandsintäkter	177 816	177 816
Vattenintäkter	267 864	267 864
Öresutjämning	0	8
	3 494 114	3 482 418

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	78 676	76 407
Fastighetsskötsel beställning	38 033	3 445
Fastighetsskötsel gård entreprenad	77 889	75 626
Snöröjning/sandning	75 832	56 843
Städning entreprenad	56 635	50 088
Mattvätt/Hyrmattor	16 929	13 023
Hissbesiktning	0	8 343
Serviceavtal	31 368	25 272
Förbrukningsmateriel	279	6 087
Systematiskt brandskyddsarbete	15 645	0
	391 286	315 134

Not 4 Reparationer

	2019	2018
VVS	0	2 700
Värme	0	14 535
Tele/TV/Kabl-TV/porttelefon	0	830
Hiss	29 416	22 235
Ventilation	0	9 068
Markinventarier	0	506
Soprum	6 500	828
Vattenskada	5 194	0
Brandskydd	6 425	0
El	6 726	0
Tak	10 064	0
Underhåll värme	0	5 901
Underhåll el	0	5 700
Underhåll hissar	12 635	0
Underhåll övrigt	0	9 369
	76 960	71 672

Not 5 Taxebundna kostnader

	2019	2018
El	172 762	163 416
Värme	278 820	265 728
Vatten	156 409	158 598
Sophämtning/renhållning	130 773	115 546
	738 764	703 288

Not 6 Övriga driftkostnader

	2019	2018
Försäkring	52 126	47 406
Kabel-TV	180 836	139 030
	232 962	186 436

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kreditupplysning	7 300	2 000
Inkassering avgift/hyra	180	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	20 000
Föreningskostnader	1 344	0
Styrelseomkostnader	0	3 375
Administration	49 625	59 050
Korttidsinventarier	1 615	0
Konsultarvoden	0	23 834
Kontorsmaterial, bolagsverket, bank	2 242	2 853
Hemsida	4 186	0
Myndighetskostnader	15 939	0
	97 431	111 112

Not 8 Personalkostnader

	2019	2018
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	71 400	70 000
Sociala kostnader	17 277	22 000
	88 677	92 000

Not 9 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	185 200 000	185 200 000
Försäljningar/utrangeringar	-200 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 000 000	185 200 000
Ingående avskrivningar	-6 908 000	-5 541 000
Årets avskrivningar	-1 367 000	-1 367 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 275 000	-6 908 000
Utgående redovisat värde	176 725 000	178 292 000
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	28 000 000
	120 000 000	97 000 000

200 000 kr rabatt på slutfaktureringen från Ikano Bostadsproduktion AB

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	163 413	163 413
Klientmedel hos Fastum AB	1 693 092	1 378 440
Fordringar	2 593	0
	1 859 098	1 541 853

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	37 013	33 619
Kabel-TV	46 341	45 207
Förvaltningsarvode	4 981	14 850
Hiss serviceavtal	13 268	0
Hemsida	2 723	0
	104 326	93 676

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,330	2021-06-11	11 236 728	11 236 728
SBAB	2,230	2026-06-11	11 090 260	11 147 310
SEB	0,600	2019-07-28	20 889 445	20 903 550
			43 216 433	43 287 588
Kortfristig del av långfristig skuld			-71 155	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 860 658 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	16 071	16 396
Värme	33 071	34 367
Extern revisor	19 977	19 977
Arvoden	0	22 300
Sociala avgifter	0	9 649
Avgifter och hyror	237 296	264 480
Räntekostnader	1 097	78 400
Reparation hiss	14 110	0
Matthyra	1 457	0
	323 079	445 569

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	45 210 000	45 210 000
	45 210 000	45 210 000

Sundbyberg



Urban Hedrén
Ordförande



Robin Lilja
Ledamot



Lila Alborz
Ledamot



Anne Ferm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Nilsson
Auktoriserad revisor