

Årsredovisning

2019

Brf Alviken 11

Org nr 716417-9835

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Alviken 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-26.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Alviken 11 bebyggdes 1929 och är belägen i Bromma kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1.627 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-23 bestått av:

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| Ordinarie | Kjell Frykenstam Markus Lindgren Monica Fagerstedt Thorén | Ordf. Vice ordf. |
| Suppleanter | Lennart Svensson Adina Vallinder Furberg Jonas Markgren | |
| Revisor | Sofia Lundström | |
| Valberedning | Elsa Wettergren Alexander Sandor | |

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-09-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts.
- Ny energideklaration har genomförts.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 42 (45) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har utförts av Vanadiscare AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (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 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 047 | 1 016 | 989 | 989 |
| Resultat efter finansiella poster | -123 | -904 | -201 | -140 |
| Soliditet (%) | 1 | 5 | 24 | 27 |
| Kassalikviditet (%) | 237 | 93 | 416 | 494 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 200 | 6 | 6 | 6 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 206 | 6 | 113 | 107 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen | 608 | 608 | 608 | 608 |
| Lån kronor per kvm yta | 2 130 | 2 007 | 2 007 | 2 007 |

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 2 174 708 | 704 117 | 6 450 | -1 804 659 | -903 738 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 200 000 | -200 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -903 738 | 903 738 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -122 840 |
| Belopp vid årets utgång | 2 174 708 | 704 117 | 206 450 | -2 908 397 | -122 840 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 908 397 |
| årets förlust | -122 840 |
| | -3 031 237 |
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -3 031 237 |
| | -3 031 237 |

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 | | 1 046 700 | 1 016 386 |
| Övriga rörelseintäkter | | 107 856 | 8 667 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 154 556 | 1 025 053 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -872 305 | -1 538 647 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -87 404 | -75 840 |
| Personalkostnader | 6 | -31 541 | -31 541 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -222 015 | -222 015 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 213 264 | -1 868 043 |
| Rörelseresultat | | -58 708 | -842 990 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -64 132 | -60 748 |
| Summa finansiella poster | | -64 132 | -60 748 |
| Resultat efter finansiella poster | | -122 840 | -903 738 |
| Resultat före skatt | | -122 840 | -903 738 |
| Årets resultat | | -122 840 | -903 738 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 3 237 302 | 3 459 317 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 237 302 | 3 459 317 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 237 302 | 3 459 317 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 411 639 | 137 141 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 68 858 | 68 170 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 480 497 | 205 311 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 8 736 | 8 736 |
| Summa kassa och bank | | 8 736 | 8 736 |
| Summa omsättningstillgångar | | 489 233 | 214 047 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 726 535 | 3 673 364 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 174 708 | 2 174 708 |
| Upplåtelseavgifter | | 704 117 | 704 117 |
| Yttre reparationsfond | | 206 450 | 6 450 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 085 275 | 2 885 275 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 908 397 | -1 804 659 |
| Årets resultat | | -122 840 | -903 738 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 031 237 | -2 708 397 |
| Summa eget kapital | | 54 038 | 176 878 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 3 466 000 | 3 266 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 466 000 | 3 266 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 52 311 | 64 228 |
| Skatteskulder | | 3 356 | 3 211 |
| Övriga skulder | 13 | 14 742 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 136 088 | 163 047 |
| Summa kortfristiga skulder | | 206 497 | 230 486 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 726 535 | 3 673 364 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -58 709 | -842 989 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 222 015 | 222 015 |
| Erlagd ränta | | -63 562 | -62 267 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 99 745 | -683 241 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -688 | -16 301 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -24 558 | 21 784 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 74 499 | -677 758 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyupptagna lån | | 200 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 200 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 274 499 | -677 758 |
| Likvida medel vid årets början | 15 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 125 308 | 803 066 |
| Likvida medel vid årets slut | | 399 807 | 125 308 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag(K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker sedan 2017 av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen. Omföringen sker mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 200 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|---|----------|
| Byggnader | 100 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 10-50 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 exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Hysesintäkter övriga | 3 000 | 226 |
| Årsavgifter bostäder | 988 620 | 988 620 |
| Debiterade avgifter | 0 | 4 480 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 301 | 119 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 10 698 | 4 068 |
| Internet intäkter, ej momsregistrerade | 55 080 | 27 540 |
| Försäkringsersättningar | 96 857 | 0 |
| | 1 154 556 | 1 025 053 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 34 980 | 71 880 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 68 519 | 853 921 |
| | 103 499 | 925 801 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Städ och yttre skötsel | 36 407 | 33 788 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 18 750 | 0 |
| Fastighetsel | 25 945 | 26 503 |
| Uppvärmning | 266 617 | 267 445 |
| Vatten | 47 594 | 47 699 |
| Sophämtning | 20 959 | 20 597 |
| Fastighetsförsäkring | 24 840 | 24 179 |
| Avgälder, arrenden och avgifter | 120 900 | 120 901 |
| Kabel-TV / Internet | 55 432 | 31 624 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | 41 310 | 40 110 |
| Energideklarationer | 11 875 | 0 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 98 177 | 0 |
| | 768 806 | 612 846 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Administration, kontor och övrigt | 22 543 | 10 085 |
| Förvaltningsarvode | 47 085 | 48 303 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 17 776 | 17 452 |
| | 87 404 | 75 840 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 24 000 | 24 000 |
| Sociala avgifter | 7 541 | 7 541 |
| | 31 541 | 31 541 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 664 459 | 8 664 459 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 664 459 | 8 664 459 |
| Ingående avskrivningar | -5 205 142 | -4 983 127 |
| Årets avskrivningar | -222 015 | -222 015 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 427 157 | -5 205 142 |
| Utgående redovisat värde | 3 237 302 | 3 459 317 |
| Taxeringsvärden byggnader | 15 000 000 | 13 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 19 000 000 | 12 600 000 |
| | 34 000 000 | 25 800 000 |

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 109 375 | 109 375 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 375 | 109 375 |
| Ingående avskrivningar | -109 375 | -109 375 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -109 375 | -109 375 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning skattekonto | 20 568 | 20 568 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 391 071 | 116 573 |
| | 411 639 | 137 141 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 68 858 | 68 170 |
| | 68 858 | 68 170 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,860 | 2022-10-30 | 3 266 000 | 3 266 000 |
| Stadshypotek | 1,710 | 2024-04-30 | 200 000 | 0 |
| | | | 3 466 000 | 3 266 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 0 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 466 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 3 750 000 | 3 750 000 |
| | 3 750 000 | 3 750 000 |

Not 13 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Källskatter | 7 200 | 0 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 7 542 | 0 |
| | 14 742 | 0 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 9 176 | 8 606 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 80 432 | 78 174 |
| Upplupna vatten avgifter | 8 179 | 0 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 35 800 | 36 238 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 0 | 8 487 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 501 | 0 |
| Upplupna löner och arvoden | 0 | 24 000 |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | 0 | 7 541 |
| | 136 088 | 163 046 |

Not 15 Likvida medel

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel | | |
| Banktillgodohavanden | 8 736 | 8 736 |
| Avräkning Klientmedel | 391 071 | 116 573 |
| | 399 807 | 125 309 |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Bromma 2020-05-25


Kjell Frykenstam


Markus Lindgren


Monica Fagerstedt Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats .


Sofia Lundström
Revisor