

Årsredovisning
för
Brf Brickbandet
702000-2619
Räkenskapsåret
2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Brickbandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Alexander Saednia	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
Stefan Lindberg	Vice ordförande	2021
Pia Andersson	Sekreterare	2020
Fredrik Möller	Ledamot	2020
Victoria Cazzaniga	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Ann-Charlotte Göransson	Suppleant	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
Dämien Bolinius	Suppleant	2020
Sofia Hult	Suppleant	2020
Deniz Pettersson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson	Öhrlings	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
Anitha Schäfer	PriceWaterhouseCoopers Föreningens revisor	2020

Revisorssuppleanter

Från Öhrling PriceWaterhouseCoopers		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
Arne Liljemark	Revisorssuppleant	2020

Valberedning

Ann Gardeström		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2020
Anne Rehn		2020
Anneli Magnusson		2020

Arvoden

Enligt årsmötesbeslut 2019, är styrelsearvodena bundna till 1,5 basbelopp per 100 lägenheter och lokaler (begränsat till 600 st). Arvodena fördelas inom styrelsen efter ansvar, uppdrag och tidsåtgång. Under 2019 har 420 346 kr utbetalats i ersättning till styrelse och revisorer.

Valberedningens arvode utgår med 0,2 basbelopp att fördela mellan sig. Under 2019 utbetalades 4 650 kr i ersättning till valberedningen.

Styrelsen har hållit 13 st protokollförda möten under året.

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna:

Fastighetsbeteckning	Antal hus	Antal lägenheter
Bordlöparen 6	5	120
Braskudden 8	6	126
Brickbandet 6	6	138
Handduken 4	2	48
Schalen 1	1	5 samt ytterligare en bostadsrätt som ej utnyttjas (råvind)
Täcket 7	2	48
Väggbonaden 6	4	72

Föreningen består av 558 bostadsrättsandelar samt en hyresrätt.

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgick 2019, till 577 777 000 kr, varav 302 158 000 kr för mark och 275 619 000 kr för byggnaderna.

Brf Brickbandet är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), (benämndes tidigare "äka bostadsrättsförening").

Lokaler

Lokaler och p-platser

I föreningen finns 50 uthyrningslokaler från 8 kvm till ca 100 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda. Det finns 204 p-platser, varav 122 st med eluttag för motorvärmare. Hyran, som var oförändrad under året, uppgick till 300 kr/månad för plats med eluttag och 170 kr/månad utan eluttag.

Bostäder

Lägenhetsfördelning:

Antal	Lägenhetstyp
91	1 rum och kök
374	2 rum och kök
91	3 rum och kök
1	4 rum och kök
1	Råvind
558	Totalt

Avgifter

Årsavgiften höjdes med 2% den 1 januari 2019. Den genomsnittliga avgiften uppgick 2019, till 652 kr/kvm. Överlåtelse-, pantsättnings-avgift och avgift för upplåtelse i andra hand, är knutna till prisbasbeloppet (PBB). För 2019 uppgick PBB till 46 500 kr.

Personal och förvaltning

Personal

Föreningen hade under året 8 st anställda, varav 1 teknisk förvaltare, 1 ekonom, 1 kansliansvarig och 5 fastighetsskötare/lokalvårdare. Under årets sommarmånader anlätades extra personal till markskötsel. Personalkostnaderna fördelas mellan Brf Brickbandet, Brf Norrby och Brf Riksby, enligt avtal. Föreningen har från 1 april 2019 ingen extern ekonomisk förvaltare utan har skött detta i egen regi.

Avtal

Föreningen har tecknat avtal med Bravida AB för fastighetstjour utanför egen personals ordinarie arbetstid. Avtalet gäller främst akuta fel i vatten- och avloppssystemen samt större elfel.

Bredbandsavtalet med Bahnhof har sagts upp och nytt avtal har träffats med Stockholms Stadsnät AB. Avgiften kunde därmed sänkas. Bredbandsleveranserna sker genom Stockholms Stadsnät från den 17 december 2019. Bredbandstillägget behålls till nuvarande nivå och överskjutande medel ska användas för utbyte av det gamla seriekopplade nätet mellan switcharna för att därmed få ett stabilare basnät. Styrelsen beslutade att från 1 april 2020, fördela bredbandstillägget efter andelstalen och inte per lägenhet.

Avtal har träffats med Aateg AB om snöröjning och halkbekämpning. Aateg AB kan rycka ut när föreningens personal inte har möjlighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bergvärmeinstallationen slutfördes äntligen i december 2019, då fjärrvärmen fränkopplades till kv. Schalen 1. Under 2020 kommer hela föreningen att värmas upp genom bergvärme,
- Byte av tak och renovering av fasader har utförts på hus 16, Stramaljvägen 2-10 och hus 20, Stramaljvägen 1-7,
- Byte av kall- och varmvattenledningar i källaren, kv. Schalen 1, har färdigställts,
- Belysningen i området har förbättrats genom att 72 st nya belysningsstolpar monterats under våren 2019,
- Energideklarationer har upprättats. Huvuddelen av husen fick betyget "Energiklass C", vilket betecknas som mycket bra för hus som är byggda åren 1938-44. För övriga byggnader blev betyget "Energiklass D".
- Planterings- och beskärningsarbeten har utförts i området i samråd med trädgårdsgruppen,
- Besiktning har skett av ca 10% av lägenheterna. Den vanligaste anmärkningen är att brandvarnare saknas eller inte fungerar. Anmärkningar har riktats mot många underlåtit att måla mellan fönsterbågar eller att ha bättringsmålade radiatorer,
- Även en yttre besiktning har skett. Många av de brister som uppmärksammades, kommer att åtgärdas i samband med fasadrenoveringen,
- Cykelrensning företogs under november,
- Städ dagar genomfördes under vår och höst med mycket gott resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Byte av tak och renovering av fasader av hus 12, Galonvägen 7-11 och hus 15, Galonvägen 1-3. Arbetet påbörjas i februari 2020, om vädret så medger. Arbetet fortsätter därefter med 2 hus per år och beräknas vara klart 2030,.
- Byte av avloppsstammar till kök i hus 11, Galonvägen 17-21, hus 12, Galonvägen 7-11,

- hus 15, Galonvägen 1-3 samt hus 16, Stramaljvägen 2-10. Endast stamledningarna ska bytas. Avloppstammarna ska bytas i alla hus med 3-4 hus per år och arbetet beräknas vara klart under 2025,
- Byte till fiberkablar, bredband, börjar mellan switchar 2020 och fortsätter med lägenheterna längre fram,
 - Byte av tvättutrustning i tvättstugan, Dukvägen 24 med början, preliminärt, 2020 och i nästa steg, preliminärt 2022,
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs 2022,
 - Nya tomträttsavtal ska tecknas 2024 för kv. Schalen 1 och 2026 för resterande fastigheter. Avtalen tecknas ett år i förväg. Föreningen får då räkna med höjda avgifter. Styrelsen kommer att undersöka möjligheten att friköpa marken och se om förvärvet är ekonomiskt försvarbart,
 - Grönområdet kommer kontinuerligt att förbättras och ses över och medel avsätts i budget för detta,
 - En extra föreningsstämma hölls den 20 november angående framtida nyttjandet av huset Dukvägen 22-24. Stämmans beslut innebär att en föreningslokal kommer att tas bort. I stället planerar föreningen att bygga 5 bostadsrättslägenheter och en övernattningslägenhet, för medlemmar att hyra, samt ett 30-tal mindre förråd för uthyrning i källarplanet. Projektet är villkorat av detaljplaneändring och att bygglov erhålls. Överskottet av försäljning av bostadsrätterna planeras att gå till amortering på föreningens lån eller nödvändiga investeringar.

Områden för eventuellt framtida effektiviseringar

- Solceller på taken och gemensamt elabonnemang? För närvarande är investeringen inte lönsam,
- En hyresrätt är för närvarande uthyrd, men kan att säljas när den blir ledig,
- Tillbyggnad av 1-2 våningar på kv. Schalen 1 (Galonvägen 40-42) eller tillbyggnad av en våning på Dukvägen 22-24. Två frågor som styrelsen för närvarande inte driver,
- Energisparåtgärder såsom isolerglas, individuell mätning av värme och varmvatten är för närvarande inte lönsamma,
- Kapitaltillskott genom fördelning av föreningens lån på samtliga medlemmar, är inte genomförbart med nuvarande räntenivåer.

Medlemsinformation

Överlåtna lägenheter

Av föreningens 558 lägenheter har överlåtelser skett i 65 st under året (2018 = 38st). Genom försäljning till 100%, har 57 lägenheter bytt ägare. Snittpriserna vid försäljning har legat still sedan 2018. Med en rimlig förväntan från säljarnas sida, är det ingen svårighet att få bostadsrätterna sålda i föreningen.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2019 och låg under 2019 på 652 kr/kvm. Årsavgiften höjdes även 1 januari 2020 med 2%. Styrelsen anser att mindre, årliga höjningar av årsavgiften är att föredra framför större men glesare höjningar. Föreningen har stora investeringsbehov i framtiden och inflation och allmänna kostnadsökningar ligger på 1,5 - 2% per år. Därför är höjningarna befogade.

Föreningens lån uppgick till 69 595 951 kr den 31 december 2019. Av detta belopp avser 509 712 kr, nästa års amortering och räknas som kortfristig del. Brickbandets lånenivå är 2 417 kr/kvm, vilket är betydligt under de 5 000 kr/kvm, som anses som nivå för god ekonomi i en bostadsrättsförening. Investeringen i bergvärme har varit lönsam i förhållande till fortsatt uppvärmning genom fjärrvärme.

Skatt

Fastighetsskatt och fastighetsavgift uppgick 2019 till 872 429 kr.
Tomträttsavgälden var 2 187 180 kr.

Föreningens ställning

Verksamhetsåret 2019 uppvisade ett resultat om -825 116 kr (föregående år -3 485 421 kr).

Syftet med en ekonomisk förening är inte att redovisa vinst varje år utan att över en längre tid balansera plus och minus med bibehållen kvalitet i fastigheter och övriga anläggningar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	619 495	6 812 768	1 491 469	702 279	-3 485 421	6 140 590
Disposition av föregående års resultat:			84 400	-3 569 821	3 485 421	0
Årets resultat					-825 116	-825 116
Belopp vid årets utgång	619 495	6 812 768	1 575 869	-2 867 542	-825 116	5 315 474

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 867 542
årets förlust	-825 116
	-3 692 658
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	84 400
	-3 777 058
	-3 692 658

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	24 576 991	22 720 781
Övriga intäkter		167 834	53 102
		24 744 825	22 773 883
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 480 853	-2 210 261
Planerat underhåll	4	-32 394	-2 665 560
Fastighetsavgift/skatt		-872 429	-842 499
Driftskostnader	5	-9 692 806	-10 010 540
Övriga kostnader		-1 271 118	-1 669 418
Personalkostnader	6, 7	-4 892 937	-3 746 161
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 974 087	-4 897 328
		-25 216 624	-26 041 767
Rörelseresultat		-471 799	-3 267 884
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		670	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 987	-219 219
		-353 317	-217 537
Resultat efter finansiella poster		-825 116	-3 485 421
Resultat före skatt		-825 116	-3 485 421
Årets resultat		-825 116	-3 485 421

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9, 10	77 060 826	40 015 647
Inventarier, verktyg och installationer	11	192 735	327 862
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	24 132 561
		77 253 561	64 476 070
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	50 000	50 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	7 155	7 155
		57 155	57 155
Summa anläggningstillgångar		77 310 716	64 533 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 110	30 269
Avgifts- och hyresfordringar		270 720	21 773
Aktuella skattefordringar		0	26 504
Övriga fordringar		123 215	9 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		872 387	998 538
		1 287 432	1 086 919
<i>Kassa och bank</i>		1 775 239	6 878 554
Summa omsättningstillgångar		3 062 671	7 965 473
SUMMA TILLGÅNGAR		80 373 387	72 498 698

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		619 495	619 495
Uppåtelseavgifter		6 812 768	6 812 768
Fond för yttre underhåll	15	1 575 869	1 491 469
		9 008 132	8 923 732
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 867 542	702 279
Årets resultat		-825 116	-3 485 421
		-3 692 658	-2 783 142
Summa eget kapital		5 315 474	6 140 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	69 086 239	59 940 588
Summa långfristiga skulder		69 086 239	59 940 588
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 462 944	3 384 022
Aktuella skatteskulder		1 680	0
Övriga skulder		871 380	242 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 635 670	2 790 826
Summa kortfristiga skulder		5 971 674	6 417 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 373 387	72 498 698

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2
Aktiverade ombyggnader	5
Balkongbyggnation	10
Underjordbehållare hushållssopor	10
Byggnadsinventarier	10
Inventarier	20

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastigo, garantiförbindelse	41 427	40 510
	41 427	40 510

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	61 000 200	61 000 200
	61 000 200	61 000 200

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-18 739 626	-19 175 018
Hyor bostäder	-74 005	-76 120
Hyor lokaler	-1 728 317	-1 672 365
Hyor garage och parkeringsplatser	-585 800	-566 706
Övriga intäkter	-3 449 242	-1 230 572
	-24 576 990	-22 720 781

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Vatten och avlopp	480 033	395 349
Värme	445 530	66 626
Elledning	379 520	103 522
Mark	249 111	304 522
Utvändigt	516 295	26 302
Övriga reparationer	410 364	1 313 940
	2 480 853	2 210 261

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Byte stammar kök	0	1 128 508
Renovering tak och fasad	0	859 250
Byte portar	0	412 500
Övrigt underhåll	32 394	265 302
	32 394	2 665 560

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Elkostnader	2 028 664	415 379
Fjärrvärme	2 775 989	4 742 640
Vatten	798 605	819 179
Avfall	371 246	290 778
Lokalkostnad	353 210	387 567
Styrelsearvoden	352 946	300 729
Övriga arvoden	72 050	51 500
Ekonomisk förvaltning	100 058	325 104
Försäkring	135 175	135 258
Tomträttsavgäld	2 187 180	2 170 418
Övrig drift	517 683	371 988
	9 692 806	10 010 540

Not 6 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	8	7

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Löner till anställda	3 106 458	2 444 663
Sociala avgifter	1 083 680	835 099
Pensionkostnader inklusive löneskatt	420 331	173 577
Uttagsskatt	262 116	271 257
Övriga personalkostnader	20 352	21 565
	4 892 937	3 746 161
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 892 937	3 746 161

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 381 800	16 381 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 381 800	16 381 800
Ingående avskrivningar	-14 525 952	-14 198 316
Årets avskrivningar	-327 636	-327 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 853 588	-14 525 952
Utgående redovisat värde	1 528 212	1 855 848
Taxeringsvärden byggnader	275 619 000	244 152 038
Taxeringsvärden mark	302 158 000	180 133 000
	577 777 000	424 285 038

Not 9 Standardförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 790 195	77 096 902
Inköp	42 976 664	8 693 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 766 859	85 790 195
Ingående avskrivningar	-49 901 758	-45 664 604
Årets avskrivningar	-5 351 475	-4 237 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 253 233	-49 901 758
Utgående redovisat värde	73 513 626	35 888 437

Not 10 Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 523 736	0
Inköp		2 523 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 523 736	2 523 736
Ingående avskrivningar	-252 374	0
Årets avskrivningar	-252 374	-252 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-504 748	-252 374
Utgående redovisat värde	2 018 988	2 271 362

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 702 100	1 433 912
Inköp		268 188
Försäljningar/utrangeringar	-92 525	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 609 575	1 702 100
Ingående avskrivningar	-1 374 238	-1 294 074
Årets avskrivningar	-42 602	-80 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 416 840	-1 374 238
Utgående redovisat värde	192 735	327 862

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 132 561	24 065 120
Inköp		67 441
Omföring till Fastighetsförbättringar	-24 132 561	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	24 132 561
Utgående redovisat värde	0	24 132 561

Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Andelar i Utellus vindkraft

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 155	7 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 155	7 155
Utgående redovisat värde	7 155	7 155

Avser bostadsrätt nr 313

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Reservering enligt stadgar	84 400	84 400
	84 400	84 400

Not 16 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	-69 086 239	-59 940 588
	-69 086 239	-59 940 588

Av den långfristiga låneskulden beräknas 67 047 391 kr kvarstå efter fem år.

Alexander Saednia
Ordförande

Stefan Lindberg

Pia Andersson

Fredrik Möller

Victoria Cazzaniga

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Revisor

Anita Schäfer
Revisor