

Årsredovisning för
Brf Svartröret 3
769608-6763
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida: |
|---|--------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8 |
| Noter | 9-10 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svartröret 3, 769608-6763 får härmed avge årsredovisning för 2019, föreningens tionde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar upplåtelse av bostadsrätt till medlemmar, obegränsat i tiden, i föreningens fastighet Kärrröret 3.

Byggnaden uppfördes under 1938 och ligger i Stockholms kommun. Föreningen bildades 2002 och förvärvade fastigheten 2009 då lägenheterna ombildades till bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen har namnet Svartröret 3. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehåller med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller oförändrat till och med 20280330 med en årlig avgäld på 48300kr.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 15 lägenheter varav 15 upplåtna som bostadsrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 701 kvm.

Föreningen har inga egna parkeringsplatser men boendeparkering finns på gatan utanför huset. I huset finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt mangel. Gemensamt cykelförråd och barnvagnsförråd. Till varje lägenhet hör ett vindförråd.

I avgiften ingår värme, vatten och basutbud av TV från Comhem samt internet från Bredband2 från 190401.

Fastigheten värms upp med hjälp av bergvärme.

Avtal

Elavtal bundet till Fortum, från 20191001 har vi rörligt elpris.

TV bundet till Comhem till 20241231, kan sägas upp tom 2 år innan utgång. Grundutbudet på tv ingår i avgiften. Gruppavtal fiber för internet med Bredband2, bundet 3 år från 190401. Internet 500/100 ingår i avgiften.

Lånen är bundna till Nordea, 20191120 förhandlades räntan om till rörlig 0,765% mot tidigare 1,84%.

Försäkring av fastigheten hos Brandkontoret.

Under 2014 ändrades avskrivningstakten på byggnaden från 35 år till 0,5% dvs. 200år vilket kommer att påverka resultatet positivt. Föreningen använder linjära avskrivningar. Den felaktigt korta avskrivningstiden är orsaken till tidigare kraftiga minusresultat.

Åtgärds- och renoveringskostnader

2019 Nybyggd Lägenhet i källare såldes i januari 2019 för 3,4 miljoner. En vinst på drygt 1,3 miljoner vilket förstärker kassan och möjliggör investering i balkonger utan att behöva ta lån, i årsredovisningen ökar avskrivningarna kopplat till den nya lägenheten med ca 92000 vilket påverkar det totala resultatet för 2019.

Kostnadsfri indragning av fiber. 3 års gruppavtal med Bredband2 från 190401.

Omförhandling el-avtal till rörligt elpris. Omförhandling ränta till rörlig ränta 0,765%.

Offert för stamspolning godkänd - stamspolning utförs januari 2020.

Inköp ny torktumlare maj 2019.

Byte till ledlampor i armaturer i trapphuset.

2018 Installation Bergvärmepump, avskaffade oljepannan. I samband med grävning för bergvärme dränerades husväggen mot gatan. Källarlokal ombyggd till lägenhet under 2018.

2017 Förberedelse för ansökan om borrtillstånd och bygglov för lägenhet i källaren

2015 OVK och ventilationsrengöring

2014 Bytt värmepump

2013 Tvättning av balkonger

2012 Radonmätning med godkända resultat

2012 Fönsterbyte till 2-glas energifönster

2012 Installerade postboxar och byte av ytterdörr i källaren

2010 Stambyte badrum/WC/kök

2010 Renovering Tvättstuga

2009 OVK

2009 Byte Oljepanna och satte in ny värmepump

2004 Renovering tak och fasad

Tidigt 90-tal Byte av elstigar/elcentral samt omdragning av el i lägenheterna

Underhållsplan framåt

Alla stora renoveringar är genomförda.
2020 Stampspolning, Se över status på balkonger, amortera ner lånet. Se över ev sänkning av avgifterna.
Följ utvecklingen på el-pris och ränta.
2021 Energideklaration. OVK.
2022-03-31 Avtal Bredband2 upphör.
2024-12-21 Avtal Comhem upphör. Behöver sägas upp senast 2022-12-31

Styrelse

Ordförande och ledamot Sandra Thunholm
Ledamot Anne Skoglund
Ledamot Fanny Schulstad
Suppleant Ida Öberg
Suppleant Anna Cederheim

Sammanträden under året

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under 2019, utöver årsmötet i maj.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Revisor i föreningen har under 2019 varit Ragnhild Blomdahl Dreamers and Doers HB.

Ekonomisk förvaltning

Sköts av One Economy Norrköping AB (fd Smedjan Ekonomikonsult AB)

Valberedning

Föreningen har valt att inte ha valberedning.

Medlemsantal - Överlåtelse

Vid årets slut var vi 22 medlemmar i föreningen. Antalet lägenhetsöverlåtelse var under året 2 stycken.

Årsavgifter

I oktober 2018 sänktes avgiften med 6%. Internet via fiber ingår i avgiften från 190401. Översyn för ev sänkning/utbrytning av fiberkostnaden från avgiften under 2020.

Löner och arvoden

Inga löner eller arvoden utgår.

Ekonomisk översikt

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Avgifter medlemmar | 523 306 | 517 549 | 521 580 | 521 580 | 521 580 |
| Resultat efter finansiella poster | -165 729 | -127 404 | -137 167 | -57 895 | -74 103 |
| Lån/kvm * | 4 677 | 8 508 | 5 092 | 5 092 | 5 092 |
| Avgift /kvm | 746 | 804 | 810 | 810 | 810 |

* Stora ökningen av lån/kvm 2018 berodde på renoveringen av källarlokalen och minskade under 2019 då lägenheten blev såld.

Under 2019 såldes den nya lägenheten, därav högre summa avgifter medlemmar, men lägre avgifter per kvm.

Eget kapital

| | <i>Insater</i> | <i>Yttre Fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Totalt</i> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 15 305 376 | 223 092 | -1 876 607 | |
| Försäljning LGH 15 | 1 157 775 | | | |
| Upplåtelseavgift | 2 669 367 | | | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | 27 000 | -154 404 | |
| Årets resultat | | | | -165 729 |
| Belopp vid årets utgång | 19 132 518 | 250 092 | -2 031 011 | -165 729 |

Dispositioner beträffande förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -2 031 011 |
| årets resultat | -165 729 |
| Totalt | -2 196 740 |
| disponeras för yttre fond enligt den ekonomiska planen. | -27 000 |
| balanseras i ny räkning | -2 223 740 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter | 1 | 523 306 | 517 549 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 954 | 10 662 |
| | | <u>530 260</u> | <u>528 211</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -325 784 | -367 146 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 3 | -251 210 | -157 635 |
| Rörelseresultat | | <u>-46 734</u> | <u>3 430</u> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -118 995 | -130 834 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-165 729</u> | <u>-127 404</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-165 729</u> | <u>-127 404</u> |
| Årets resultat | | <u>-165 729</u> | <u>-127 404</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad | 5 | 19 279 671 | 19 368 268 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | 74 846 | 61 662 |
| | | <u>19 354 517</u> | <u>19 429 930</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 354 517</u> | <u>19 429 930</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 2 622 |
| Övriga fordringar | | 21 418 | 19 928 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 593 | 25 630 |
| | | <u>46 011</u> | <u>48 180</u> |
| Kassa och bank | | <u>1 206 028</u> | <u>78 900</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 252 039</u> | <u>127 080</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>20 606 556</u> | <u>19 557 010</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 16 463 151 | 15 305 376 |
| Upplåtelsefond | | 2 669 367 | 427 142 |
| Fond för yttre underhåll | | 250 092 | 223 092 |
| | | <u>19 382 610</u> | <u>15 955 610</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -2 031 011 | -1 876 607 |
| Årets resultat | | -165 729 | -127 404 |
| | | <u>-2 196 740</u> | <u>-2 004 011</u> |
| Summa eget kapital | | <u>17 185 870</u> | <u>13 951 599</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 6 | 3 279 121 | 5 479 121 |
| | | <u>3 279 121</u> | <u>5 479 121</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skatteskulder | | 39 373 | 37 128 |
| Övriga skulder | | - | 23 700 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 102 192 | 65 462 |
| | | <u>141 565</u> | <u>126 290</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>20 606 556</u> | <u>19 557 010</u> |

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 | -165 729 | -127 404 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 251 210 | 163 865 |
| | <u>85 481</u> | <u>36 461</u> |
| Betald skatt | | 966 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 85 481 | 37 427 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 2 169 | -16 828 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 15 275 | -21 423 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 102 925 | -824 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -175 797 | -2 663 712 |
| Sålt LGH 15 under 2019 | 3 400 000 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 3 224 203 | -2 663 712 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | | 2 200 000 |
| Amortering av låneskulder | -2 200 000 | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 200 000 | 2 200 000 |
| Årets kassaflöde | 1 127 128 | -464 536 |
| Likvida medel vid årets början | 78 900 | 543 436 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 206 028 | 78 900 |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges:

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

From 2014 skrivs byggnaden av med 0,5% per år. Avskrivningen utgår från byggnadens bokföringsmässiga värde från ingående balans 2014.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|-----------------------------------|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 0,5 |
| -Förbättringar | 3 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 523 306 | 517 549 |
| Övrigt, försäkringsersättning | 6 954 | 10 662 |
| Summa | 530 260 | 528 211 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 79 499 | 102 521 |
| Värme | | -603 |
| Vatten | 22 999 | 26 075 |
| Renhållning och städning | 13 095 | 9 387 |
| Fastighetsskatt | 20 655 | 18 718 |
| Försäkringspremie | 13 096 | 13 081 |
| Rep och underhåll fastighet | 57 428 | 93 481 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 23 944 | 23 861 |
| Bredband | 31 189 | |
| Ek förvaltning, bank | 29 634 | 39 487 |
| Revisor | 7 500 | 7 500 |
| Främmande tjänster | 26 745 | 25 960 |
| Övrigt | | 7 678 |
| Summa | 325 784 | 367 146 |

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnad | 174 132 | 79 133 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 80 078 | 78 502 |
| Summa | 251 210 | 157 635 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader fastighet | 70 595 | 83 554 |
| Tomträttsavgäld | 48 300 | 47 175 |
| Ränta skattekontot | 100 | 105 |
| Summa | 118 995 | 130 834 |

Not 5 Byggnad

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 20 699 958 | 18 036 246 |
| Ombyggnad källaren | 149 035 | 2 663 712 |
| | 20 848 993 | 20 699 958 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -1 331 691 | -1 186 058 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -237 631 | -145 632 |
| | -1 569 322 | -1 331 690 |
| Redovisat värde vid årets slut | 19 279 671 | 19 368 268 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 7 000 000 | 5 800 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 8 000 000 | 5 200 000 |
| | 15 000 000 | 11 000 000 |

Not 6. Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Ränteändring | Belopp |
|----------------------------------|-----------|--------------|------------------|
| Nordea Hypotek AB, 3978 85 36360 | 0,765 | 2020-11-27 | 648 215 |
| Nordea Hypotek AB, 3978 85 36379 | 0,765 | 2020-11-27 | 2 630 906 |
| | | | 3 279 121 |

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 5 275 000 | 5 275 000 |
| Summa | 5 275 000 | 5 275 000 |

Underskrifter

Bromma 2020-03-18



Sandra Thunholm



Anne Skoglund



Fanny Schulstad

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020

Ragnhild Blomdahl
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till bostadsrättsföreningens Svartröret 3 föreningsstämma

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - - 2019-12-31 och får efter utförd granskning avge följande berättelse.

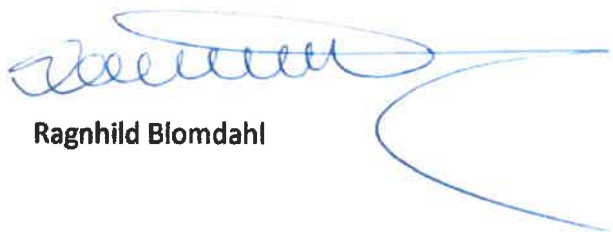
Styrelsen har ansvar för förvaltningen och för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild av årets resultat. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om bokföringen och övrig förvaltning på grundval av revisionen.

Jag har vid revisionen granskat bokföringen, gjort stickprovsvisa kontroller av verifikationer, granskat bokslutet och protokoll, samt stämt av föreningens tillgångskonton och skuldbelopp. Jag har därvid funnit att bokföringen är noggrant utförd, att årsredovisningen är upprättad i enlighet med gällande lagstiftning och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 samt av årets resultat.

Uttalande

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet på sätt föreslagits i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det granskade verksamhetsåret.

Sollentuna 3 april 2020



Ragnhild Blomdahl

