

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata
769610-7569

Räkenskapsåret

2019



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata 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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året utgjorts av:

ordförande:	Sverker Spaak	vald till år -21
ledamöter:	Henry Holmström	vald till år -20
	Tintin Vidhammer	vald till år -21
	Daniel Betancor	vald till år -20
	Fredrik Sundh	vald till år -20
	Anna Spetz	vald till år -20
	Mattias Forsberg	vald till år -21

suppleanter:

Evelina Horn	vald till år -20
Hugo Lang	vald till år -20

Till ordinarie revisor omvaldes auktoriserad revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå och till ordinarie lekmannarevisor nyvaldes Christian Goding för ett år och Tomas Selander nyvaldes som ersättare. Till valberedning utsågs Barbro Nordin (sammankallande), Annelie Jonsson och Marita Oscarson.

Styrelsen har haft 8 (10) protokollförda sammanträden. Föreningen har inga anställda. Styrelsemedlemmar har under året utfört extraordinärt arbete mot särskild ersättning. Årsstämman beslöt att styrelsens arvode utgör 4 (4) basbelopp, dvs 182 000 kr (179 200), som styrelsen själv fördelar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bergvärme, fönsterbyte, och nytt digitalt bokningssystemet för tvättstuga, samlingslokal och övernattningsrum ägt rum.

Medlemsinformation

Föreningen bildades april 2004 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening. Fram tom 2007 var verksamheten vilande. Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-09-25. Ordinarie årsstämma avhölls 23 maj 2019. Under verksamhetsperioden har 24 (24) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

KS
TV
KS
KS
KS

Brf Elin Wägners Gata har sedan 2008 en hemsida med adress: www.elinwagnersgata.se
Information lämnas fortlöpande till samtliga boende. På den årliga vårstädningen av gården är det önskvärt att medlemmarna ska delta. Till gemensamt nyttjande finns en bastu, övernattningsrum samt en samkvämslokal. Lokalerna kan hyras av medlemmar och hyresgäster.

Föreningens arbetsuppgifter har fördelats på arbetsgrupper bestående av styrelsens ledamöter.

Bygg-grupp, inkl lägenhetsombyggnader: Henry Holmström, Tintin Vidhammer samt Mattias Forsberg. Ekonomi och budgetgrupp: Sverker Spaak och Fredrik Sundh.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Mannekängen 2 och 3 med adress Elin Wägners gata 2-6 och 1-47 i Fruängen.

Fastigheterna består av bostadshus med 3-4 våningar och källare fördelade på 27 portar med 6-8 lägenheter / uppgång. Totalt finns per 31 dec. 194 bostadsrätter, 17 hyresrätter, 1 kontor, några lagerlokaler samt diverse extra förråd.

Boendeytan är 13 238 m² varav 1 014 m² är hyresrätt. Det finns även 441 m² för lokaler/förråd.

Till fastigheterna hör:	antal
Garage	37
P-platser	80
Lekplatser	4
Fristående hus för källsortering	2
Tvätttrum	6
Samlingslokal	1
Bastu	1
Fristående förråd	1
Övernattningsrum	1
Cykelrum	ett flertal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmarna rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg.

Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 3 060 000 kr. Detta ger en årlig skattefri utdelning på andelarna och kan ge reducerad årspremie på brandförsäkringsobjektet.

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: TV, AS, FS, SS

Den kamerala förvaltningen är upphandlad i avtal med Trönberg & Co Förvaltnings AB. Teknisk förvaltning upphandlas vid behov på konsultbasis. Fastighetsstädning sköts av Atlas & Bore AB. Fastighetsskötseln och jouravtal är upphandlat av Österdahls Fastighetsförvaltning AB. Kölista till parkeringsplatser och garage handhas av fastighetsskötaren, Bo Österdahl. Ownit broadband AB fiber finns i fastigheten men ingår ej i årsavgiften.

Tidigare års reparationer och förbättringsåtgärder:

- 1990 Nyinstallation av radiatorventiler
- 1993 Renovering av balkonger
- 2000 Uppförande av tre fristående hus för sophantering och källsortering
- 2004 Reparation av taken
- 2004 Nya tvättmaskiner och tumlare installerade i tvättstugorna
- 2010 Fasad/Tak/Balkong-renovering har påbörjats 2010 och färdigstälts under 2011
- 2010 Garageportar
- 2010 Asfalteringsarbeten av gården har påbörjats 2010 och avslutats under 2011
- 2010 Barnvagnsramp har installerats
- 2010 Lekparker har uppgraderats
- 2008 Brukareavtal med Hägersten - Liljeholmens stadsdelsförvaltnin
- 2011 Målning av belysningsstolpar och entreér skett.
- 2011 Omfattande återplantering har skett i trädgården.
- 2011 Nybyggnation av grovtvättstuga har skett
- 2012 El installation på vindarna
- 2012 Ombyggnation av belysningsstyrning samt styrning till portar
- 2012 Iordningställande av föreningens lokal
- 2014 Stentrappan vid Elin Wägners gata 47 renoverats
- 2015 Stambyte avklarad i samtliga fastigheter.
- 2015 Nya entrépartier installeras
- 2016 Under året har fiber installerats i samtliga lägenheter.
- 2016 Nytt passersystem har installerats
- 2017 Undercentralerna har bytts ut och nya radiator- och termostatventiler installerats.
- 2017 Arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes.
- 2018 Ny samlingslokal, bastu och övernattningsrum
- 2019 Nytt digitalt bokningssystem, bergvärme och fönsterbyte

Förvärv av fastigheterna

Vid köpstämman 2007-02-22 fanns 153 röstberättigade medlemmar varav 48 via ombud därav 3 från lokalyresgästerna. Förslaget till förvärv av fastigheterna bifölls med 140 ja-röster och 13 nej-röster. Minsta antal ja-röster som erfordras var 136, vilket motsvarar 2/3 av de boende mantalsskrivna på fastigheten.

Ombildningskonsult Forum Fastighetsekonomi AB företrädde föreningen i förhandlingarna.

Föreningen förvärvade 2007-06-27 aktierna till Fastighets AB Stockholm Mannekängen 2& 3. Bolagets enda tillgång var tomträtten till fastigheterna Mannekängen 2&3 i Stockholm. Fastigheterna överläts (intern- transaktion) till Brf Elin Wägners Gata. Detta skedde vid tillträdesdagen. Lägenheterna uppläts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

te.

Handwritten signatures and initials: TV, AS, FS, and a large signature.

Ekonomi

Taxeringsvärdet uppgick vid årets slut till 289 332 000 kr (180 107 000 kr) varav bostadsdelens värde utgjorde 135 900 000 kr (103 405 000 kr). Fastigheten är belägen på mark med tomträtt. Tomträttsavgälden löper med två olika 10-årsavtal med Stockholms Stad. Nuvarande avtal gäller t.o.m. 2026-03-31 samt 2028-03-31.

Fastighetsskatt

För lokaldelen beräknas fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel. Bostadsdelen erlägger fastighetsskatt med det lägsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, belöpande på bostäder alternativt 1 377 kr/lgh.

Avsättning till yttre fond sätts av enligt stadgarna med 0,3% av aktuellt taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 054	12 055	12 096	12 084	11 776
Resultat efter finansiella poster	269	-1 494	121	-1 658	477
Soliditet (%)	64,7	65,6	65,2	63,6	59,1

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 913	148 868	5 225	-151 281	-1 494	184 232
Ökning av insatskapital	4 432					4 432
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				-1 494	1 494	0
Avsättning yttre fond			540	-540		0
Årets resultat					269	269
Belopp vid årets utgång	187 345	148 868	5 765	-153 315	269	188 934

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-153 314 834
årets vinst	269 312
	-153 045 522

behandlas så att

fond för yttre underhåll enl.stadgar 0,3% av fastighetens tax.värde	867 996
i ny räkning överföres	-153 913 518
	-153 045 522

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning		12 054 183	12 054 631
Övriga rörelseintäkter		36 327	116 355
		12 090 510	12 170 986
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-5 948 632	-7 917 087
Övriga externa kostnader	2	-177 880	-197 736
Personalkostnader	3	-302 246	-301 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 036 377	-3 879 956
		-10 465 135	-12 295 806
Rörelseresultat		1 625 375	-124 820
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		60 242	4
Räntekostnader		-1 416 305	-1 369 023
		-1 356 063	-1 369 019
Resultat efter finansiella poster		269 312	-1 493 839
Resultat före skatt		269 312	-1 493 839
Årets resultat		269 312	-1 493 839

Handwritten signatures and initials:
TV
SS
FS AD

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5	274 914 438	263 417 241
Inventarier, verktyg och installationer	6	521 615	572 099
Pågående nyanläggningar/stambyte	7	12 162 607	5 081 522
		287 598 659	269 070 862

Summa anläggningstillgångar

287 598 659

269 070 862

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 006	23 245
Övriga fordringar		17 943	45 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		331 728	252 400
		358 677	320 911

Kassa och bank

8

3 879 645

11 385 158

Summa omsättningstillgångar

4 238 322

11 706 069

SUMMA TILLGÅNGAR

291 836 981

280 776 931

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	187 345 491	182 912 991
Uppskrivningsfond	148 868 359	148 868 360
Fond för yttre underhåll	5 765 795	5 225 153
Summa bundet eget kapital	341 979 645	337 006 504

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-153 314 834	-151 280 354
Årets resultat	269 312	-1 493 839
Summa fritt eget kapital	-153 045 522	-152 774 193

Summa eget kapital

188 934 123 **184 232 311**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	97 793 336	91 832 500
Övriga skulder		43 000	43 000
Summa långfristiga skulder		97 836 336	91 875 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 021 664	2 137 500
Leverantörsskulder		1 597 890	371 674
Övriga skulder		288 459	199 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 158 510	1 960 205
Summa kortfristiga skulder		5 066 523	4 669 120

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

291 836 982

280 776 931

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		269 312	-1 493 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 972 632	3 879 956
Betald skatt		40 424	110 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 282 368	2 496 600
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 239	-49 065
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 323	-15 061
Förändring av leverantörsskulder		1 226 216	-210 313
Förändring av kortfristiga skulder		-801 695	665 548
Summering av förändring av rörelsekapitalet		382 959	391 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 665 327	2 887 709
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 564 176	-4 990 521
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		4 432 500	7 652 500
Upptagna lån		5 960 836	910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 393 336	8 562 500
Årets kassaflöde		-7 505 513	6 459 688
Likvida medel vid årets början			
Vid årets början		11 385 158	5 027 616
Vid årets slut		3 879 645	11 487 304



Noter

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.

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:

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

SS

TV
SS
15
13
14

Not 1 Driftskostnader

	2019	2018
Tomträttsavgäld	744 100	742 350
Belysning-El	754 780	371 057
Värme/bränsle	1 231 650	1 835 933
Vatten & avlopp	358 848	354 606
Förhandlingsarvode	-7 500	7 500
Städning extra	13 426	32 579
Sophantering avtal	247 408	171 282
Sophantering extra	9 498	87 788
Snöröjning avtal	230 569	132 154
Snöröjning extra	-824	56 538
Utemiljö extra	44 395	104 808
Reparationer gemensamt	684 745	681 296
Löpande Underhåll	56 545	300 410
Internet/TV avtal	59 343	62 327
Vitvaror	130 199	129 783
Ventilation avtal + filter	0	20 875
Föreningsavg. avdragsgilla	6 684	0
Fastighetsskatt	343 867	320 503
Försäkringspremier	124 280	134 586
Fastighetsförvalt. avtal	257 007	302 869
Fastighetsförvaltning extra	4 166	70 145
Konsultarvoden	42 000	136 931
Förbrukningsinventarier	-27 018	39 551
Årets renoveringar/byggprojekt	0	1 466 990
Sotning/Brandskydd	0	13 850
Fastighetsskötsel avtal	222 224	116 661
Städning avtal	210 050	147 770
Jouravtal	38 978	0
Utemiljö avtal	150 796	72 920
Förhandlingsarvode	18 416	3 025
	5 948 632	7 917 087

Er

SS *TV* *2.3*
400 *10* *15*

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefonkostnader	1 571	1 788
Förening & styrelsekostnad	117 654	128 085
Bankkostnader	7 940	7 767
Revisionsarvoden	43 700	41 250
Förbrukningsmaterial	0	5 420
Soliditetsuppl. & inkasso	6 564	5 626
Konstaterade förlust kundfordr	0	5 100
Annonsering	0	2 700
Tidningar, facklitteratur	451	
	177 880	197 736

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Arvoden samt sociala kostnader		
Arvoden	241 350	238 900
Sociala kostnader	60 896	62 127
Totala arvoden och sociala kostnader	302 246	301 027



TV 7/3
AS FS

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 269 539	286 269 539
Årets inköp	15 483 090	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 752 629	286 269 539
Ingående avskrivningar	-23 988 736	-20 242 832
Årets avskrivningar	-3 861 756	-3 745 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 850 492	-23 988 736
Utgående redovisat värde	273 902 137	262 280 803
Taxeringsvärden byggnader	135 900 000	103 405 000
Taxeringsvärden mark	153 432 000	76 702 000
	289 332 000	180 107 000

Not 5 Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 680 226	1 680 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 680 226	1 680 226
Ingående avskrivningar	-543 788	-476 579
Årets avskrivningar	-124 137	-67 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-667 925	-543 788
Utgående redovisat värde	1 012 301	1 136 438

Not 6 Maskiner / Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 075 109	1 075 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075 109	1 075 109
Ingående avskrivningar	-503 010	-436 164
Årets avskrivningar	-50 484	-66 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-553 494	-503 010
Utgående redovisat värde	521 615	572 099

SS TV P.3 KA
408
10 B

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Bygglov	0	91 000
Pågående nyanläggningar	0	4 990 522
Pågående nyanläggningar	12 162 607	0
	12 162 607	5 081 522

Not 8 Kassa och Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	2 572
Handelsbanken, affärskonto	3 852 464	10 921 446
Handelsbanken, e-kapitalkonto	0	459 644
Garantum depå	1 496	1 496
Växelkassa	25 685	0
	3 879 645	11 385 158

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 053785	1,30	2020-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 060786	1,66	2020-01-30	14 337 500	14 487 500
Stadshypotek 060787	1,66	2020-01-30	19 116 649	19 316 653
Stadshypotek 197354	1,37	2021-12-01	13 410 000	13 810 000
Stadshypotek 204091	1,30	2020-02-06	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek 292138	1,10	2021-04-03	5 417 500	5 472 500
Stadshypotek 060788	1,66	2020-01-30	9 558 351	9 658 347
Stadshypotek 204772	0,95	2020-03-30	4 200 000	5 400 000
Stadshypotek 292506	1,05	2022-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 334913	1,18	2022-12-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 395630	1,12	2023-10-30	8 000 000	0
			99 815 000	93 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 021 664	2 137 500

TV
SS AS FS

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	114 255 000	114 255 000
	114 255 000	114 255 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

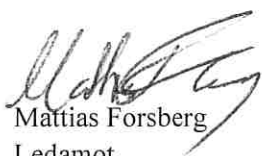
Stockholm 2020-05-12




Sverker Spaak
Ordförande



Henry Holmström
Ledamot



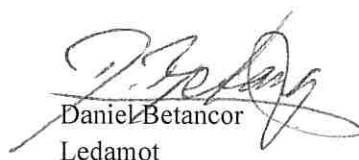
Mattias Forsberg
Ledamot



Anna Spetz
Ledamot



Tintin Vidhammer
Ledamot



Daniel Betancor
Ledamot



Fredrik Sundh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14.



Peter Olofson
Auktoriserad revisor