



Årsredovisning 2019

Brf Skattsedeln 1

Org. 769610-4160

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Valutavägen 31 nb, 129 34 HÄGERSTEN
skattsedeln1@hotmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Skattsedeln 2 i Stockholms kommun förvärvades 2004-08-31.

Föreningens fastighet består av tre sammanhängande flerbostadshus på adress Valutavägen 19-35, Hägersten. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5364 kvm, varav 3489 kvm utgör lägenhetsyta och 13 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser och 1 garage.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kokvrå
4 st 1 rum och kök
38 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 63 st (varav 2 st är hopslagna) upplåtna med bostadsrätt (totalt 3383 kvm) och 2 st med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012, vilken sträcker sig 7 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|--------------------------------------|------|
| Stambyte (31-35) | 1989 |
| Fasadrenovering | 1994 |
| Stambyte (19-29) | 1994 |
| Fönsterbyte | 1994 |
| Fönsterbyte | 2008 |
| Energideklaration | 2008 |
| Balkongrenovering | 2009 |
| Uteplats | 2013 |
| Stamspolning | 2014 |
| Byte av portdörrar | 2015 |
| Utbyte el-armaturer på vinden | 2015 |
| Ommålning trapphus | 2016 |
| Reparation avloppssystem | 2017 |
| OVK-besiktning för Valutavägen 31-35 | 2018 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med LBABTYD Bygg AB, tidigare R Steens Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades registrerades samma år. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 93 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 23. Antalet medlemmar som avgått under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 91. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Per Franzén | ledamot/ordf. |
| Jens Larsson | ledamot/tekn.ansv. |
| Anders Eklöf | ledamot/sekr. |
| Leif Persson | ledamot |
| Jacob Ehrensverd | ledamot |
| Eric Zettervall | ledamot |
| Jenny Lundqvist | suppleant |
| Ikeya Carrero Lijo | suppleant |

Till **revisor** har Joakim Ingers valts.

Valberedningen består av Erik Westeman och Rickard Näsström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft kontakter med ekonomisk förvaltare samt med bank angående budget och omläggning av lån.
- Kvartalsvis utgivna informationsblad om föreningens verksamhet

- Besvarande av frågor från medlemmar, mäklare, ekonomisk förvaltare och intressenter
- Avtal om ersättning för trädfällning samt markåtgärder i samband med nybyggnationen vid föreningens fastighet.
- Kontakt med medlemmar som omfattats av besiktning och drabbats av skador i samband med nybyggnationen.
- Hanterat störningsanmälningar
- Påminnelser till medlemmar som varit sena med avgifter
- Beställt åtgärder för att bekämpa skadedjur, råttor.
- Hanterat överlåtelser samt andrahandsuthyrning
- Beställt och genomfört trädgårdsskötsel
- Inköp av kärlskåp samt avtal om markarbeten för sopstationer
- Genomfört städdagar
- Skadereglering vid uppkommen vattenskada
- Ny belysning på baksidan av föreningens fastighet
- Energideklaration
- Beslut om sänkning av avgiften med 5 %
- Utskick till medlemmar angående intresse av att odla i pallkragar

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade räntekostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|---|------------|
| Belysning på ovanför portar på baksidan | 29 |
| Nya kärlskåp och markarbeten | 263 |

Planerat underhållsbehov

Det planerade underhållsbehovet beräknas till ca 350 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|------------------------|-----------|---------------------|
| Byte av undercentral | 2020 | 300 |
| Ventilationsåtgärder | 2020 | 50 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 38 219 916 | 5 270 467 | 2 073 449 | -4 795 099 | 517 915 | 41 286 648 |
| Avsättning till yttre fond | | | 174 693 | -174 693 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 517 915 | -517 915 | |
| Årets resultat | | | | | 380 145 | 380 145 |
| Belopp vid årets utgång | 38 219 916 | 5 270 467 | 2 248 142 | -4 451 877 | 380 145 | 41 666 793 |

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 3 263 | 2 962 | 2 962 | 2 943 | 2 872 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 380 | 518 | 345 | -121 | -936 |
| Soliditet, % | 65,6 | 65,3 | 65,1 | 64,6 | 64,9 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 785 | 785 | 785 | 814 | 787 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 6 093 | 6 121 | 6 121 | 6 337 | 6 373 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 10 914 | 10 914 | 10 914 | 11 298 | 11 298 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 0,96 | 1,14 | 2,36 | 2,81 | 4,20 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 36,8 | 36,6 | 36,3 | 35,9 | 35,0 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -4 451 877 |
| Årets resultat | 380 145 |
| | <hr/> |
| | -4 071 732 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 246 102 |
| I ny räkning överföres | -4 317 834 |
| | <hr/> |
| | -4 071 732 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | <u>3 263 353</u> | <u>2 961 662</u> |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 3 263 353 | 2 961 662 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 831 612 | -1 387 568 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -161 146 | -120 003 |
| Personalkostnader | 5 | -95 002 | -96 165 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-590 001</u> | <u>-595 676</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | -2 677 761 | -2 199 412 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 585 592 | 762 250 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | <u>-205 447</u> | <u>-244 335</u> |
| Summa finansiella poster | | -205 447 | -244 335 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 380 145 | 517 915 |
| | | | |
| Årets resultat | | 380 145 | 517 915 |

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 57 943 159 | 58 532 760 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 0 | 400 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 57 943 159 | 58 533 160 |
| Summa anläggningstillgångar | | 57 943 159 | 58 533 160 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 3 217 | 3 218 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 48 963 | 48 177 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 52 180 | 51 395 |
| Kassa och bank | | 5 540 667 | 4 598 778 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 592 847 | 4 650 173 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 63 536 006 | 63 183 333 |

BALANSRÄKNING

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| | Not | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 43 490 383 | 43 490 383 |
| Yttre fond | 2 248 142 | 2 073 449 |
| Summa bundet eget kapital | 45 738 525 | 45 563 832 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -4 451 877 | -4 795 099 |
| Årets resultat | 380 145 | 517 915 |
| Summa fritt eget kapital | -4 071 732 | -4 277 184 |
| Summa eget kapital | 41 666 793 | 41 286 648 |
| Långfristiga skulder | 9 | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 136 972 | 21 436 972 |
| Summa långfristiga skulder | 21 136 972 | 21 436 972 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 200 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | 139 677 | 78 089 |
| Aktuell skatteskuld | 7 638 | 7 598 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 384 926 | 374 026 |
| Summa kortfristiga skulder | 732 241 | 459 713 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 63 536 006 | 63 183 333 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 585 592 | 762 250 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 590 001 | 595 676 |
| Erlagd ränta | -205 447 | -244 335 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 970 146 | 1 113 591 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 0 | 4 767 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -785 | -489 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 61 588 | -8 042 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 10 940 | 23 905 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 041 889 | 1 133 732 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | -100 000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -100 000 | 0 |
| Förändring av likvida medel | 941 889 | 1 133 732 |
| Likvida medel vid årets början | 4 598 778 | 3 465 046 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | 5 540 667 | 4 598 778 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader: 1 %

Fastighetsförbättringar: 5 %

Inventarier: 20 %

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Nettoomsättning | 2019 | 2018 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 2 752 128 | 2 752 128 |
| | Hysesintäkter bostäder | 161 784 | 161 784 |
| | Hysesintäkter lokaler | 5 854 | 5 724 |
| | Hysesintäkter p-platser och garage | 35 067 | 36 002 |
| | Överlåtelseavgifter och pantförskrivningsavgifter | 18 846 | 5 433 |
| | Rabatter | -3 300 | -3 300 |
| | Övriga intäkter | 292 974 | 3 891 |
| | Summa nettoomsättning | 3 263 353 | 2 961 662 |

NOTER

| Not 3 | Driftkostnader | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetsskötsel | 201 507 | 155 056 |
| | Snöröjning och sandning | 42 950 | 45 511 |
| | Reparationer och underhåll | 473 390 | 45 634 |
| | Bevakning och jour | 3 029 | 2 950 |
| | Elavgifter | 111 823 | 109 462 |
| | Uppvärmning | 617 957 | 629 326 |
| | Vatten och avlopp | 106 716 | 105 111 |
| | Sophämtning | 82 223 | 82 061 |
| | Kabel tv | 11 300 | 11 097 |
| | Försäkringspremier | 32 861 | 32 769 |
| | Fastighetsskatt/avgift | 89 845 | 87 215 |
| | Övriga driftkostnader | 58 011 | 81 376 |
| | Summa driftkostnader | 1 831 612 | 1 387 568 |
| | | | |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 95 296 | 92 677 |
| | Konsultarvoden | 11 250 | 0 |
| | Revisionsarvode | 2 500 | 2 500 |
| | Förbrukningsinventarier/förbrukningsmtrl | 31 397 | 2 085 |
| | Service- och medlemsavgifter | 5 142 | 5 082 |
| | Bankkostnader | 7 013 | 7 045 |
| | Övriga externa kostnader | 8 548 | 10 614 |
| | Summa övriga externa kostnader | 161 146 | 120 003 |
| | | | |
| Not 5 | Personalkostnader | 2019 | 2018 |
| | Styrelsearvoden | 73 990 | 74 990 |
| | Sociala avgifter | 21 012 | 21 175 |
| | Summa personalkostnader | 95 002 | 96 165 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 64 251 026 | 64 251 026 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 64 251 026 | 64 251 026 |
| | Ingående avskrivningar | -5 718 266 | -5 128 665 |
| | Årets avskrivningar | -589 601 | -589 601 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 307 867 | -5 718 266 |
| | Utgående redovisat värde | 57 943 159 | 58 532 760 |
| | Redovisat värde byggnader | 38 876 219 | 37 705 213 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 0 | 1 760 607 |
| | Redovisat värde mark | 19 066 940 | 19 066 940 |
| | Summa redovisat värde | 57 943 159 | 58 532 760 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 82 034 000 | 58 231 000 |
| | varav byggnader: | 46 034 000 | 40 031 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 296 448 | 296 448 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 296 448 | 296 448 |
| | Ingående avskrivningar | -296 048 | -289 973 |
| | Årets avskrivningar | -400 | -6 075 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -296 448 | -296 048 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 400 |

NOTER

| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Förutbetald försäkring | 22 089 | 21 816 |
| | Förutbetald ekonomisk förvaltning | 24 035 | 23 449 |
| | Förutbetald kabel tv | 2 839 | 2 787 |
| | Förutbetald övrigt | 0 | 125 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 48 963 | 48 177 |

| Not 9 | Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 800 000 | 0 |
| | Amortering efter 5 år | 20 336 972 | 21 436 972 |
| | Summa långfristiga skulder | 21 136 972 | 21 436 972 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2020 | Skuld per 2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 2021-04-06 | 0,89 | 0 | 9 000 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2020-04-08 | 0,72 | 200 000 | 12 336 972 |
| Summa | | | 200 000 | 21 336 972 |
| Avgår kortfristig del | | | | 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 21 136 972 |

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Upplupna räntekostnader | 38 701 | 28 351 |
| | Upplupen fjärrvärmekostnad | 79 697 | 84 621 |
| | Upplupna elkostnader | 6 921 | 10 327 |
| | Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter | 224 130 | 219 690 |
| | Övriga upplupna kostnader | 35 477 | 31 037 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 384 926 | 374 026 |

NOTER

Övriga noter

| Not 11 Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | <u>30 837 200</u> | <u>30 837 200</u> |
| Summa ställda säkerheter | 30 837 200 | 30 837 200 |

Hägersten, 2020-

Per Franzén

Andreas Eklöf

Leif Persson

Jens Larsson

Jenny Lundqvist

Eric Zettervall

Jacob Ehrensvärd

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Joakim Ingers
Revisor