



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 fastighetsskötsel 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 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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 överlåtelse 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:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>Kkr</i>
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.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad/Kkr.</i>
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

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 263 353	2 961 662
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		-590 001	-595 676
Summa rörelsens kostnader		-2 677 761	-2 199 412
Rörelseresultat		585 592	762 250
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-205 447	-244 335
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
TILLGÅNGAR	Not		
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

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 041 889	1 133 732
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-100 000	0
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
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. Lanspråktagande 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
	Fastighetskötsel	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

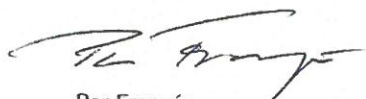
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	38 701	28 351
	Upplupen fjärrvärmekostnad	79 697	84 621
	Upplupna elkostnader	6 921	10 327
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	224 130	219 690
	Övriga upplupna kostnader	35 477	31 037
	Summa upplupna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

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 837 200	30 837 200
Summa ställda säkerheter	30 837 200	30 837 200

Hägersten, 2020-05-12



Per Franzén




Andreas Eklöf



Leif Persson



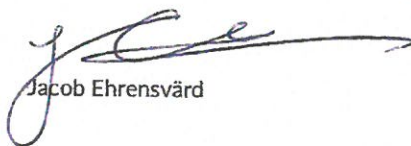
Jens Larsson



Jenny Lundqvist



Eric Zettervall



Jacob Ehrensvärd

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2020.



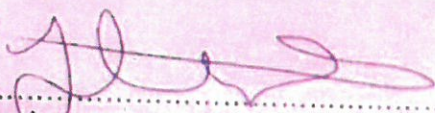
Joakim Ingers
Revisor

Revisionsberättelse

Som extern revisor för Brf Skattsedeln 1 har jag efter bästa förmåga granskat styrelsens arbete under verksamhetsåret 2019 utifrån styrelseprotokoll och räkenskaper.

Jag har inte funnit något att anmärka på och rekommenderar därför att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Lidingö den 15/5...2020


.....
Joakim Ingers