



Årsredovisning 2019

Brf Värnskatten

Org. 769629-2684

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress Valutavägen 86, 129 34 Hägersten

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
15 st 1,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Konvertering till trefas, trapp-/utomhusbelysning utbytt	2017
Byte av pump samt installation av avgasare i undercentralen	2017
Vindsisolering	2017
Inköp av ny torktumlare	2018
Renovering cykel- och barnvagnsrum	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek Förvaltning AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 40 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Gottardis*	ledamot/ordf.
Richard Vinelund	ledamot/vice ordf.
Aida Sissay	ledamot/sekr.
Ida Kölhed	ledamot
Sofia Rosendahl	ledamot
Tiina Kikerpuu	suppleant

* Andreas Gottardis utgick ur styrelsen pga. flytt ur föreningen 2019-12-05.

Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Annette Liljewall.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har det genomförts en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och man har genomfört en energideklaration för fastigheten. En radonmätning ska göras i början av 2020. Portarna har renoverats och man har uppfört cykelställ utanför tre portar samt planterat buskar på husets framsida.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för 2019 är sämre än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 legat i nivå med räntekostnaden under 2018.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett sammantaget negativt kassaflöde. Ser man endast till flödet från den löpande verksamheten har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o m 2019-01-01 och kommer höjas ytterligare med 4 % fr. o m 2020-01-01.

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

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
OVK	10
Energideklaration	10
Renovering portar	67
Plantering av buskar, framsida	6
Radonmätning	6

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 30 Kkr för den närmaste perioden. 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
Balkonger, kontroll	2020	30
Inga andra större planerade underhåll före 2025. Ny plan kommer upprättas under 2020 med Habitek Förvaltning AB		

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 125 368	219 048	-2 820 794	-333 984	46 189 638
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		74 613	-74 613		
Balanseras i ny räkning			-333 984	333 984	
Årets resultat				-454 684	-454 684
Belopp vid årets utgång	49 125 368	293 661	-3 229 391	-454 684	45 734 954

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 355	1 308	1 279	1 255	658
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-455	-334	-1 951	-461	-190
Soliditet, %	70,2	70,0	70,1	71,0	71,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	753	722	753	753
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 553	12 679	12 764	12 891	13 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 469	32 469	32 362	32 469	32 469
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,82	1,79	1,80	1,79	1,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	30	30	30	30

* 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	-3 229 391
Årets resultat	-454 684
	<hr/>
	-3 684 075
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 224
lanspråkstagande av yttre fond	-66 946
I ny räkning överföres	-3 717 353
	<hr/>
	-3 684 075

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>1 355 043</u>	<u>1 308 389</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 355 043	1 308 389
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-827 289	-668 424
Övriga externa kostnader	4	-124 818	-125 045
Personalkostnader	5	-63 082	-63 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-445 746</u>	<u>-438 800</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 460 935	-1 295 351
Rörelseresultat		-105 892	13 039
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-348 792</u>	<u>-347 023</u>
Summa finansiella poster		-348 792	-347 023
Resultat efter finansiella poster		-454 684	-333 984
Årets resultat		-454 684	-333 984

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 395 958	63 834 052
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 903	37 555
Summa materiella anläggningstillgångar		63 425 861	63 871 607
Summa anläggningstillgångar		63 425 861	63 871 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 000
Övriga fordringar		50	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 660	27 104
Summa kortfristiga fordringar		27 710	30 138
Kassa och bank		1 666 781	1 872 553
Summa omsättningstillgångar		1 694 491	1 902 691
SUMMA TILLGÅNGAR		65 120 352	65 774 298

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 125 368	49 125 368
Yttre fond	293 661	219 048
Summa bundet eget kapital	49 419 029	49 344 416
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 229 391	-2 820 794
Årets resultat	-454 684	-333 984
Summa fritt eget kapital	-3 684 075	-3 154 778
Summa eget kapital	45 734 954	46 189 638
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	18 799 987	18 991 987
Summa långfristiga skulder	18 799 987	18 991 987
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	192 000	192 000
Leverantörsskulder	77 776	49 578
Aktuell skatteskuld	55 030	85 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 260 605	265 516
Summa kortfristiga skulder	585 411	592 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 120 352	65 774 298

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-105 892	13 039
Avskrivningar	445 746	438 800
Erlagd ränta	-348 792	-347 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 938	104 816
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 000	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-572	11 664
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	28 198	-2 952
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-35 460	-76 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 772	37 043
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-38 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 261
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 000	-192 000
Förändring av likvida medel	-205 772	-193 218
Likvida medel vid årets början	1 872 553	2 065 771
Likvida medel vid årets slut	1 666 781	1 872 553

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade gentemot föregående år.

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.

Byggnad 100 år
Inventarier 5 år

Avsättningar

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

Fastighetsskatt/avgift

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	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	66 912	66 948
	Årsavgifter bostäder	1 186 050	1 140 000
	Hysesintäkt lokaler	36 180	34 680
	Hysesintäkter parkering ej moms	54 000	50 900
	Övriga intäkter	11 901	15 861
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 355 043	1 308 389

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	37 950	42 947
	Fastighetsel	72 351	62 610
	Fjärrvärme	292 641	293 239
	Vatten	34 326	30 197
	Sophämtning	73 484	70 669
	Städ/Yttre skötsel	48 380	74 154
	Reparationer och underhåll	123 141	-6 770
	OVK	10 400	0
	Kabel-tv	5 782	5 665
	Fastighetsförsäkring	23 985	23 876
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	46 849	42 789
	Övriga driftkostnader	58 000	29 048
	Summa driftkostnader	827 289	668 424

Posten "Reparationer och underhåll" innefattar 2018 en utbetalning av en kreditfaktura på 121 tkr.

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	61 056	59 920
	Revisionsarvode	21 250	21 250
	Bankkostnader	2 420	2 276
	Konsultarvoden	9 875	0
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	1 516	2 283
	Övriga externa kostnader	28 701	39 316
	Summa övriga externa kostnader	124 818	125 045

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	15 082	15 082
	Summa personalkostnader	63 082	63 082

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 387 185	65 387 185
	Ingående avskrivningar	-1 553 133	-1 115 039
	Årets avskrivningar	-438 094	-438 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 991 227	-1 553 133
	Utgående redovisat värde	63 395 958	63 834 052
	Redovisat värde byggnader	41 818 187	42 256 281
	Redovisat värde mark	21 577 771	21 577 771
	Summa redovisat värde	63 395 958	63 834 052
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	33 408 000 17 208 000	24 871 000 16 871 000

Not 7	Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	38 261	0
	Årets anskaffningar	0	38 261
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 261	38 261
	Ingående avskrivningar	-706	0
	Årets avskrivningar	-7 652	-706
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 358	-706
	Utgående redovisat värde	29 903	37 555

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	12 014	11 840
	Ekonomisk förvaltning	15 646	15 264
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 660	27 104

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	768 000	768 000
	Amortering efter 5 år	18 031 987	18 223 987
	Summa långfristiga skulder	18 799 987	18 991 987

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Handelsbanken	3 mån, rörligt	1,20		3 588 987
Handelsbanken	2020-06-01	1,64		8 000 000
Handelsbanken	2023-06-01	2,38	192 000	7 136 000
Summa			192 000	18 724 987
Avgår kortfristig del				192 000
Summa långfristiga skulder				18 532 987

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	116 444	85 167
	Upplupen räntekostnad	1 414	1 119
	Upplupen fjärrvärme	38 103	39 101
	Övriga upplupna kostnader	41 562	74 809
	Upplupet styrelsearvode	63 082	65 320
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 605	265 516

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
	Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Stockholm 2020-

Richard Vinelund

Sofia Rosendahl

Aida Sissay

Ida Kölhed

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Adeco

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor