

Årsredovisning

Brf Bokkammaren 5

769614-0842

Styrelsen för Brf Bokkammaren 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Det är styrelsens mål att skapa ett tryggt och säkert boende med bra närmiljö för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster men även förvalta och underhålla bostads-rättsföreningens fastighet och tomtmark för att säkra ett långsiktigt ekonomiskt fastighetsvärde. Styrelsen arbetar för att alla medlemmar ska känna ett engagemang för sin egen bostadsrättsförening och därmed skapa en god grannsamverkan samt att man tar ett gemensamt ansvar för boendemiljön.

Fakta om fastigheterna:

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Bokkammaren 5. Fastigheten är fullt försäkrad genom Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Fastigheten innehåller totalt 40 lägenheter varav 38 st. är bostadsrätter. Den totala bostadsytan är 2653 kvm och tomten 2033 kvm.

Styrelsens sammansättning:

Styrelse består efter den senaste årsstämman av Jan Gille ordförande, Christina Lindmark ledamot, Linda Bäcklund ledamot, Reegie Reynoso ledamot, Eva Wikström suppleant. Styrelsen fortsätter att fördjupa sina kunskaper för att aktivt förvalta fastigheten.

Till revisor valdes Wahlgrens Revisionsbyrå, Ulf Kjellnäs valdes till revisorssuppleant. Årsstämman valde Ale Paulsson, Efram Kinse samt Ulf Kjellnäs till valberedning.

Viktiga händelser under 2019 och pågående aktiviteter:

- Årsstämman genomfördes den 18/6 -2019.
- Den årliga gårdsfesten gick av stapeln den 24/8-2019.
- En informationsbroschyr om vilka som ingår i styrelsen är utdelad till alla boende.
- Trädgårdsgruppens arbete med vår- och höststädning samt iordningställande av rabatterna har fortlöp under året.
- Brandbesiktning av fastigheten genomfördes av Brandsäkra den 11/2-2019 utan anmärkning.
- Spolning med filmning har genomförts och visade ganska mycket rost i tillflödena till köken men mindre rost i stammarna. All dokumentation finns i styrelserummet. Styrelsen har inte fått några rekommendationer att åtgärda något i dagsläget.
- Renovering av balkongerna som hade sprickor i betongen har genomförts med en garanti på 10 år.
- Inköp av Flexibump (farthinder) har genomförts och monterats under sommarhalvåret.
- Arbetet med att förbereda OVK pågick under året och kommer genomföras under 2020.
- Porttelefonen förstördes och lagades till en kostnad på 15 000 kronor.
- Siffror på varje våningsplan har målats.
- Grus har köpts in lagts ut under balkongerna.
- Ny pållare utanför entrén blev inköpt då den gamla förstördes.
- Ny värmepump i undercentralen är installerad med en ny programmering.
- Lägenhet 1201,1501 har bytt ägare.
- Styrelsen har diskuterat andelstalet på uppdrag av årsstämman, styrelsen beslutade att inte göra någon ändring av de befintliga då Föreningen Bostadsrätterna inte rekommenderade det.
- Efter genomgång av underhållsplanen beslutade styrelsen att inte sänka månadsavgifterna.
- Piskställningen kommer att tas bort våren 2020 då det finns underhållsbehov av golvet. Alla medlemmar har fått information och haft möjlighet att lämna synpunkter.

- Medlemsinformation har delats ut i brevlådorna vid 3 tillfällen under året.
- Styrelsen påbörjade ett arbete omkring ev. matavfallssortering men beslutade att vänta med det då det krävdes en del investeringar samt att ett stort informationsarbete behöver inledas för att få en sådan förändring att fungera.
- Arbetet med att genomföra en OVK påbörjades under 2019 och kommer att genomföras våren 2020.
- Styrelsen har påbörjat ett arbete med att byta till nya ventiler och vattenrör som ett förarbete till stambyte. En asbestsanering kommer att göras i samband med bytet av vattenrör.

Styrelsens planerade insatser för 2020

Under 2020 kommer styrelsen att fortsätta se över föreningens ekonomi för att bli så kostnadseffektiva som möjligt.

Arbetet med underhåll kommer genomföras i enlighet med föreningens underhållsplan.

En OVK samt ett radontest kommer att genomföras under året.

Fortsatt arbetet med att hålla trädgård och odlingar i fint skick.

Byte av vattenrör samt en asbestsanering kommer att genomföras under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 008	1 992	2 050	2 235
Resultat efter finansiella poster	-598	-298	-522	-7
Soliditet %	56	56	56	54

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 797 128	3 213 354	859 954	-2 817 094	-298 209
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-298 209	298 209
Förändring av yttre uh-fond			95 256	-95 256	
Årets resultat					-597 506
Belopp vid årets utgång	22 797 128	3 213 354	955 210	-3 210 559	-597 506

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 210 560
Årets resultat	-597 506
<i>Summa</i>	<i>-3 808 066</i>

Styrelsens förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	95 256
Balanseras i ny räkning	-3 903 322
<i>Summa</i>	<i>-3 808 066</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	2	2 007 740	1 992 375
Summa		2 007 740	1 992 375
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-1 135 852	-1 089 522
Reparationer och underhåll		-451 714	-207 981
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-59 634	-57 000
Tomträttsavgäld		-172 100	-164 600
Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar		-574 002	-574 002
Summa		-2 393 302	-2 093 105
RÖRELSERESULTAT		-385 562	-100 730
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-211 944	-197 479
Summa		-211 944	-197 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-597 506	-298 209
RESULTAT FÖRE SKATT		-597 506	-298 209
ÅRETS RESULTAT		-597 506	-298 209

BALANSRÄKNING

1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

38 500 940

39 074 942

Summa

38 500 940

39 074 942

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**38 500 940****39 074 942****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR***Kortfristiga fordringar*

Hyres och avgifts fordringar

26 561

3 772

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

84 120

89 084

Summa

110 681

92 856

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

500 000

500 000

Summa

500 000

500 000

Kassa och bank

2 472 332

2 648 881

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**3 083 013****3 241 737****SUMMA TILLGÅNGAR****41 583 953****42 316 679**

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		22 797 128	22 797 128
Upplåtelseavgifter		3 213 354	3 213 354
Fond för yttre underhåll	6	955 210	859 954
<i>Summa</i>		26 965 692	26 870 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 210 560	-2 817 095
Årets resultat		-597 506	-298 209
<i>Summa</i>		-3 808 066	-3 115 304
SUMMA EGET KAPITAL		23 157 626	23 755 132
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	17 912 500	17 982 500
Summa		17 912 500	17 982 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 765	170 421
Skatteskulder		114 520	112 760
Övriga skulder		47 976	50 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	222 566	245 605
Summa		513 827	579 047
SUMMA SKULDER		18 426 327	18 561 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 583 953	42 316 679

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,32% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Andra redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	1 769 995	1 752 102
	Hyresintäkter bostäder	133 913	133 913
	Hyresintäkter garage/p-platser	31 435	30 976
	Hyresintäkter lokaler	66 281	64 608
	Övriga rörelseintäkter	6 116	10 775
		2 007 740	1 992 374

Not 3	Drift	2019	2018
	Hiss, service och besiktning	22 764	17 620
	El	67 420	70 589
	Uppvärmning	445 130	434 281
	Vatten	57 774	75 415
	Sophämtning	31 906	36 387
	Fastighetsförsäkring	38 450	37 081
	Kabel-TV	40 950	40 341
	Teknisk förvaltning	39 926	30 300
	Ekonomisk förvaltning	67 640	66 136
	Revision	10 913	15 687
	Styrelsearvode	60 000	60 900
	Ersättning trädgårdsgruppen	30 000	30 000
	Lön	54 780	54 780
	Arbetsgivaravgifter	36 365	37 362
	Konsultarvoden	6 197	30 625
	Övriga rörelsekostnader	125 636	52 019
	Summa	1 135 851	1 089 523

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 419 764	43 419 764
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	43 419 764	43 419 764
	Ingående avskrivningar	-4 344 822	-3 770 820
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-574 002	-574 002
	Utgående avskrivningar	-4 918 824	-4 344 822
	Utgående redovisat värde	38 500 940	39 074 942
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	15 700 000	13 070 000
	Byggnader	22 890 000	18 682 000
	Summa	38 590 000	31 752 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	11 544	11 338
	Tomträttsavgäld	43 025	43 025
	Kabel TV	10 489	10 236
	Förvaltning	17 219	24 485
	Övrigt	1 843	-
	Summa	84 120	89 084

Not 6	Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	859 954	764 698
	Reservering enligt stadgar	95 256	95 256
		955 210	859 954
Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken ränta 1,110%, 321279, 2021-09-30	6 912 500	6 982 500
	Handelsbanken ränta 1,300%, 217917, 2022-03-30	6 000 000	6 000 000
	Handelsbanken ränta 1,120%, 263095, 2021-12-01	5 000 000	5 000 000
		17 912 500	17 982 500
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 543	145 195
	Räntekostnader	4 667	4 667
	Värme	59 254	60 419
	El	8 102	10 324
	Revision	25 000	25 000
		222 566	245 605
Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckning	22 100 000	22 100 000
		22 100 000	22 100 000
Not 10	Eventualförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Ansvarsförbindelser	0	0
		0	0

UNDERSKRIFTER

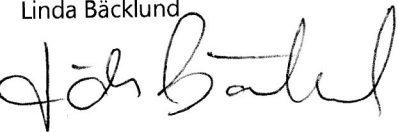
Stockholm

2/20-20

Jan Gille



Linda Bäcklund



Reggie Reynoso



Christina Lindmark



Min revisionsberättelse har lämnats



Anette Wahlgren

Auktoriserad redovisningskonsult

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Bokkammaren 5 Organisationsnummer 769614-0842

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Bokkammaren 5

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Bokkammaren 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby 2020-05-07



Anette Wikström