

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsägan 5000 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden."

Föreningen registrerades 15 november 1985. Aktuella stadgar antogs vid årsstämman 18 maj 2017.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Träkolet 12, Tellusvägen 11 i Sollentuna. Huset uppfördes 1957 och omfattar 8 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre garageplatser.

Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok
2 st	2 st	4 st

Totalytan är 516 m² bostäder.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbandsuppkoppling via Sollentuna stadsnät.

Taxeringsvärdet 2019-12-31 var 8.181.000 kr (f.å. 6.384.000), varav 4.593.000 kr (3.900.000) byggnad och 3.588.000 kr (2.484.000) mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan årsmötet företräts av

Styrelse: Katarina Popovic, ordförande
Katarina Dans, kassör
Mats Frick, protokollförare
Stefan Åberg, suppleant

Revisor: Carl Norrman

Föreningen har åtta medlemslägenheter.

Under året har lägenhet nr 1 tillträtts av nya ägare.

Ordinarie årsstämma hölls den 25 maj 2019 då stämman bl.a. beslutade att uppdra åt kommande styrelse att utreda möjligheter och behov av en laddningsstation för elbilar på föreningens mark samt utöka cykelparkeringen med ett antal platser där man kan låsa fast ramen. Stämman antog även en motion från styrelsen att undersöka möjligheterna att installera solcellspaneler på taket.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten och skriftligen meddelat föreningens medlemmar om pågående aktiviteter. Medlemsinformationen har både funnits tillgänglig på föreningens

anslagstavla i entrén och i pappersform i brevlådorna. Inför årsstämman har medlemmarna fått särskild information om hur man motionerar till årsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört en inventering av behov och framtida önskemål om laddningsstation för elbilar. Resultatet av inventeringen visade att det inte finns något behov varken i nutid eller inom en överskådlig framtid för en laddningsstation. Styrelsen har därför beslutat att inte gå vidare med frågan i nuläget.

Samtliga medlemmar har bjudits in att delta i ett energirådgivningsmöte i kommunens regi som styrelsen tagit initiativ till med anledningen av önskemål att utreda alternativa energikällor t.ex. solcellspaneler. Tyvärr anmälde sig ingen förutom ordförande till mötet varför det blev inställt.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt andrahandsuthyrning av lgh 8.

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt ordnat så att kommunen under några dagar ställt upp kärl för elektroniskt avfall och gamla batterier så att föreningens medlemmar har kunnat göra sig av med sådant.

Styrelsen har även detta verksamhetsår haft regelbunden kontakt med kommunen med anledning av renoveringen och den medföljande nedskräpning som pågår på Tellusvägen 9. Kontakter har även tagits med byggansvarig som vid ett par tillfällen på styrelsens anmodan rensat marken från farligt material.

Föreningen har som tidigare genomfört två städdagar, en på hösten och en i samband med årsstämman på våren.

Föreningens trädgårdsgrupp har träffats vid ett par tillfällen och bl.a. planerat anläggning av bi-vänliga rabatter och en rosenrabatt samt satt upp två stycken bi-hotell.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Sollentuna Energi och Miljö AB
- vatten: Sollentuna Energi och Miljö AB
- elhandel: Sollentuna Energi och Miljö AB
- elnät: Sollentuna Energi och Miljö AB
- städning: Antofagasta Städ
- sophämtning: Sollentuna Energi och Miljö AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Byggnad och mark

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med löpande skötsel av den inre och yttre miljön samt genomförande av beslut som fattats på årsstämman. Liksom föregående år tar åtgärderna mycket tid i anspråk och innebär ofta möten med entreprenörer och hantverkare utan att det leder till resultat. Detta beror främst på att de arbeten som föreningen vill ha utförda oftast är små och inte tillräckligt attraktiva. Det är ett problem att få tag på företag som vill åta sig arbete med så begränsade i omfattning.

Stängsel

Ett Gunnebestängsel har under verksamhetsåret satts upp längst föreningens norra gräns. Ambitionen är att stängsla in hela tomten för att hålla obehöriga borta och minska inblåsande skräp. Dock har en tidigare s.k. påvisning av föreningens tomtgräns visat att den ligger ca 1 meter innanför befintligt staket längs den västra tomtgränsen. Därmed kan inte föreningen på eget bevåg ersätta staketet med ett Gunnebestängsel som planerat då det ligger utanför föreningens mark. Markägaren till det befintliga trästaketet längs den västra tomtgränsen är dessvärre inte intresserade av att ersätta det. Anslutningarna i hörnen mellan staketen är därmed ett stort problem och gör att obehöriga lätt kan ta sig in på föreningens mark.

Renovering av "skyddsrummet"

De första etapperna i renoveringen av det f.d. skyddsrummet är genomfört vilket innebär att samtliga ytskikt har målats och ett antal elkontakter satts upp. En timer för användning av t.ex. kaffekokare har också installerats. Ett öppningsbart fönster är beställt men kommer att dröja något p.g.a. långa leveranstider. Planen är att inreda rummet så pass mycket att det kan användas för möten och annan hobbyverksamhet som pingis, pilkastning och motionscykling. Nästa etapp i renoveringen är att dra in vatten från tvättstugan och installera ett enkelt trinettkök.

Cykelparkeringen

Cykelparkeringen har i enlighet med beslut på förra årsstämman utökats med ett antal platser där ramen kan låsas fast i syfte att minska risken för stölder. Styrelsen har även genomfört en cykelinventering och låtit hämta överblivna cyklar för återvinning.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har från den 1 april 2020 slutit ett jouravtal med fastighetsskötarbolaget Driftia AB. Driftia har gjort en översyn över fastighetens nuvarande skick och delat ut information till samtliga medlemmar om var de kan höra av sig om något i fastigheten behöver åtgärdas. Ett anslag med nummer sitter även på anslagstavlan i entrén. Översynen visade att vi behöver vidta en del åtgärder i pannrummet samt rensa tvättmaskinernas utsläppsfiler.

Övrigt

Styrelsen har låtit forsla bort träkomposten och ersatt den med en provisorisk av kompostgaller.

En paviljong och utemöbler har köpts in och ställts upp vid grillplatsen.

Styrelsen har anlitat A&J Tak och Plåt AB för resning av hängrännorna.

Solcellspaneler

Möjligheten att installera solcellspaneler har undersökts men det visade sig i nuläget vara väldigt långa kötider för att ansöka om bidrag. Styrelsen har därmed av prioriteringsskäl inte gått vidare med den processen under verksamhetsåret.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade. Övriga intäkter är överlåtelse-, pant- och andrahandsavgifter. Sammantaget steg *intäkterna* lite.

Förbrukningskostnaderna sjönk, huvudsakligen på grund av lägre trädgårdskostnader.

Underhållskostnaderna omfattar Gunnebostängslet och det nya cykelstället. Förbrukningsinventarier består av trädgårdsbord och -stolar.

Förvaltningskostnaderna minskade något.

Avskrivningarna var oförändrade.

Räntekostnaderna var nästan identiska med förra året.

Årets resultat blev ett överskott på 15.062 kr.

Föreningens *långfristiga skulder* uppgår till 1.802.250 kr efter amortering med 9.750 kr. Två lån har bunden ränta och ett rörlig, se Not 5. Därutöver disponerar föreningen en checkräkningskredit.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Några nyckeltal

		2015	2016	2017	2018	2019
Intäkter	[tkr]	342	346	344	348	355
Resultat	[tkr]	25	-27	2	42	15
Årsavgift	1) [kr/m ²]	628	628	628	628	628
Drift	2) [kr/m ²]	445	562	533	442	508
varav värme	1) [kr/m ²]	158	167	164	172	168
Avskrivning	1) [kr/m ²]	80	80	80	86	86
Räntekostnad	1) [kr/m ²]	95	86	55	65	65
Lån	1) [kr/m ²]	3 615	3 590	3 564	3 512	3 493
Belåning	3) [%]	33	29	29	28	22
Räntekänslighet	4) [%]	6	6	6	6	6

1) Beräknat på total bostadsyta.

2) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total bostadsyta.

3) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.

4) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, Avskrivning, Lån och Räntekänslighet de fem nyckeltal som föreslås i statens utredning 'Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden' (SOU 2017:31).

Föreningens bank har rekommendationer för några nyckeltal, som de anser att bostadsrättsföreningar allmänt bör ligga kring. Med tanke på att banken är landets största kreditgivare till såväl föreningar som bostadsrättsshavare har de ett omfattande sifferunderlag att tillgå. Om vi jämför vår förening med deras nyckeltal framkommer följande.

Driftskostnader (som banken definierar som förbrukning + underhåll + förvaltning + skatt) anses ska ligga på 400-450 kr/m² per år. Vi ligger lite högt med 508 kr/m², se ovan.

Kapitalkostnader, dvs räntekostnad, bör ligga på 100-200 kr/m² och år. Då vi är en ganska gammal förening ligger vi lägre med 65 kr/m².

Slitaget, som avspeglas i avskrivningar, anser banken att de väntas uppgå till 200-250 kr/m² och år.

Detta summerat skulle enligt banken ge årsavgift om 700-900 kr/m², vi har 628 kr/m².

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Ackumulerat resultat	129.141,-
Årets resultat	<u>15.062,-</u>
Summa	144.203,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	144.203,-
--------------------	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2019	2018
Intäkter			
Årsavgifter		323 892	323 892
Hyra p-platser o förråd		23 980	22 380
Övriga intäkter		7 106	1 895
<i>Summa intäkter</i>		354 978	348 167
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		86 726	88 856
Vatten		18 848	17 050
El		11 996	12 538
Trädgård		6 855	15 627
Städning		13 500	11 250
Sophämtning		18 449	20 970
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		538	0
<i>Summa förbrukning</i>		156 912	166 291
<i>Underhåll</i>			
Uh mark och trädgård		38 706	0
Uh hus		0	0
Uh VVS		0	0
Uh el		0	0
Förbrukningsinventarier		6 287	0
<i>Summa underhåll</i>		44 993	0
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		195	
Försäkring		9 789	9 371
Bankkostnader		3 627	3 663
Ekonomisk förvaltning		27 361	25 927
Revision		2 500	2 500
Övriga främmande tjänster		0	7 199
Föreningsavgifter		2 600	0
Övriga kostnader		2 419	1 900
<i>Summa förvaltning</i>		48 491	50 560
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark och byggnad	1,2	0	0
Avskr markarbeten	1,2	5 287	5 287
Avskr fönster	1,2	8 199	8 199
Avskr balkongrenovering	1,2	3 421	3 421
Avskr stammar	1,2	27 638	27 638
<i>Summa avskrivning</i>		44 545	44 545
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränteutgifter o Övr finansiella intäkter		0	2
<i>Summa finansiella intäkter</i>		0	2
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		33 389	33 577
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa finansiella kostnader</i>		33 389	33 577
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		11 586	11 266
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		11 586	11 266
Årets resultat		<u>15 062</u>	<u>41 930</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor - 31/12	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	43 000	43 000
Markarbete P-platser	1,2	42 296	47 583
Byggnad	1,2	346 120	346 120
Balkongrenovering	1,2	164 226	167 647
Fönster	1,2	286 955	295 154
VA-stammar	1,2	1 050 244	1 077 882
Övr långfristiga tillgångar	1,2	1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		1 934 341	1 978 886
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		1 261	0
Förutbet.kostn o upplupna int.		5 968	5 754
Likvida medel	3,4	366 455	320 803
Summa omsättningstillgångar		373 684	326 557
Summa tillgångar		2 308 025	2 305 443
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		228 800	228 800
Underhållsfond		83 306	83 306
Summa bundet eget kapital		312 106	312 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		129 141	87 211
Årets resultat		15 062	41 930
Summa fritt eget kapital		144 203	129 141
Summa eget kapital		456 309	441 247
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5	1 802 250	1 812 000
Summa långfristiga skulder		1 802 250	1 812 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	11 847	16 787
Förutbetalda medlemsavgifter		15 253	9 543
Skatteskuld		965	956
Upplupna kostnader	8	21 401	24 910
Övriga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		49 466	52 196
Summa skulder		1 851 716	1 864 196
Summa eget kapital och Skulder		2 308 025	2 305 443

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12 2019 2018

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2012:1 (K3).

Not 1 Avskrivningsplan

Någon avsättning till yttre fond görs inte, då en sådan avsättning endast är en disposition i det egna kapitalet och innebär inte nödvändiga reserveringar inför framtiden. Realistiska avskrivningar ska göras i resultaträkningen för att ge en rättvisande bild av kostnaden. För att säkerställa långsiktig finansiering av framtida större renoveringsarbeten bör amortering ske med belopp som motsvarar avskrivningarna.

Avskrivningar sker linjärt över följande antal år:

Markarbete – P-platser	20 år
Fönster	40 år
Balkongrenovering	50 år
VA-stammar	50 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		43 000	43 000
	Bokfört värde	43 000	43 000
Markarbete P-platser	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		105 739	105 739
Akkumulerad avskrivning		-58 156	-52 869
Årets avskrivning		-5 287	-5 287
	Bokfört värde	42 296	47 583
Byggnad	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 111 425	1 111 425
Akkumulerad avskrivning		-765 305	-765 305
	Bokfört värde	346 120	346 120
Balkongrenovering	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		171 068	75 534
Årets anskaffning			95 534
Akkumulerad avskrivning		-3 421	
Årets avskrivning		-3 421	-3 421
	Bokfört värde	164 226	167 647
Fönster	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		327 950	327 950
Akkumulerad avskrivning		-32 796	-24 597
Årets avskrivning		-8 199	-8 199
	Bokfört värde	286 955	295 154
VA-stammar	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		1 381 900	1 381 900
Akkumulerad avskrivning		-304 018	-276 380
Årets avskrivning		-27 638	-27 638
	Bokfört värde	1 050 244	1 077 882
Övr långfristiga tillgångar			
Andelar Bostadsrätterna	Bokfört värde	1 500	1 500

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2019	2018
Not 3 Likvida medel		
Företagskonto Swedbank 227-2	366 455	320 803
Företagskonto Swedbank 576-9	0	0
Placeringskonto Swedbank 799-5	0	0
Summa	<u>366 455</u>	<u>320 803</u>
Not 4 Förändring i likvida medel		
Årets resultat	15 062	41 930
+ Avskrivningar	<u>44 545</u>	<u>44 545</u>
	59 607	86 475
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 475	-2 688
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 730	-71 635
Från löpande verksamhet	<u>55 402</u>	<u>12 152</u>
- Investeringar	0	-95 534
- Amorteringar	<u>-9 750</u>	<u>-13 000</u>
	45 652	-96 382
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>45 652</u>	<u>-96 382</u>
Not 5 Fastighetslån		
Swedbank checkkredit (limit 50.000)	0	0
Swedbank Hypotek 1,605% rörl 3 mån	302 250	312 000
Swedbank Hypotek 1,95% fast 2022-01-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 1,75% fast 2020-11-25	500 000	500 000
Summa	1 802 250	1 812 000
Not 6 Ansvarsförbindelser och ställda panter		
Fastighetsinteckningar	2 012 200	2 012 200
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Not 7 Leverantörsskulder		
Antofagasta	1 125	
Menja Management	10 722	
Summa	11 847	
Not 8 Upplupna kostnader		
Värme, vatten, el, sophämtning	15 391	
Städning	1 125	
Revision	2 500	
Ränta	2 385	
Summa	21 401	

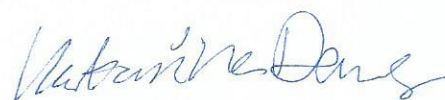
Sollentuna den 2020



Katarina Popovic

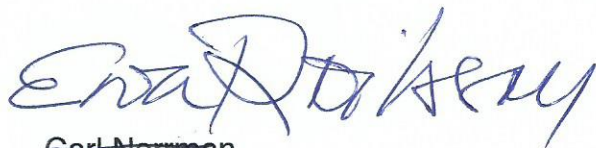


Mats Frick



Katarina Dans

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/5 2020.



~~Carl Norrman~~

Ewa Rozario-Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadsägan 5000

Org nr: 714800-1725

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen brf Stadsägan 5000 för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för upprättandet av en årsredovisning.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen, föreningspraxis eller mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen/bokföringslagen 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 redovisningslagen.

Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Stockholm den 15/5 2020


Ewa Rozario-Nilsson