

BRF Borgen 1 i Solna

Org nr 769609-4296

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Fastigheten Borgen 1 på Tottvägen 5 B i Solna.

Den övre bilden är tagen från Tottvägen och den nedre är tagen från Slottsparken.

Tottvägen är en tvärgata till Råsundavägen och det är ett stenkast från Stråkets centrum.

Det är c:a 10 minuters gångväg till Solna centrum och till nya Mall of Scandinavia.

Allmänna kommunikationer finns på gångavstånd på Råsundavägen, Solna centrum och Solna pendeltågsstation.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgen nr 1 i Solna med org nr 769609-4296 får härmed avge verksamhetsberättelse för kalenderåret 2020, föreningens 17:e verksamhetsår.

Vid följande års föreningsstämma valdes till ny styrelse: Gunnar Löwhagen ordförande, Åke Coldenberg och Tim Eriksson till ordinarie ledamöter samt Fredrik Orstadius till suppleant.

Till valberedningen valdes Josefin Ahlström Orstadius och Mona Bergill.

Till revisor valdes Nicole Auld. Posten som revisorssuppleant blev vakant.

Föreningens bokföring har under verksamhetsåret skötts av extern uppdragsgivare.

Den ekonomiska förvaltningen kommer från 2021-01-01 att handhas av Puma Ekonomi HB.

Fastighetsskötseln utförs av styrelsen.

Styrelsen och övriga funktionärer har under verksamhetsåret inte erhållit något arvode.

Fastigheten Borgen 1

Fastigheten är uppförd 1940 och har ett taxeringsvärde på kr 16 343 000 varav mark 5 987 000.

Föreningen äger tomten. Värde år är 1940.

Brandförsäkring är tecknad hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. Fullvärdesförsäkring gäller för brand, vattenskada och inbrott. Försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring upp till 10 mkr. med en självrisk på 20 % av prisbasbeloppet.

Pantbrev är uttagna till ett sammanlagt belopp av kr 2 902 000 och är pantsatta för lån hos Nordea. Beträffande föreningens lån se kommentarer till resultat- och balansräkning.

I fastigheten finns 9 bostadslägenheter, tvättstuga, cykelrum, centralvärmeanläggning och en lokal på 65 kvm som är uthyrd till Rufli J & M AB där de bedriver bageriverksamhet.

Lägenheterna är fördelade på: 3 st. på 69 kvm, 3 st. på 70 kvm och 3 st. på 85 kvm. S:a 672 kvm boarea. En lägenhet är en hyreslägenhet.

Två P-platser är uthyrda till medlemmar och en till Rufli J & M AB.

Under år 2020 har hyresavtalet med Rufli J & M AB förlängts till 2023-06-30, varvid antalet P-platser för medlemmarna minskats till två stycken fr. o m 2020-02-01.

Större renoveringar som genomförts sedan 2004

År 2004 releinades avloppsstammarna. Då installerades nya stigarledningar och de lägenheter som inte redan bytt ut de gamla elledningarna gjorde det då.

År 2010 installerades ny värmecentral som är ansluten till fjärrvärmenätet.

Samma år installerades ventilationsanläggning i bageriet, ett krav från Solna Stads Miljö- & Hälsa.

År 2014 installerades nya kall- och varmvattenledningar. Alla badrum utom ett har renoverats.

År 2015 installerades energisparglas i alla lägenhetsfönster. Fönstren mot gatan och på husgaveln försågs med ljuddämpande glasrutor.

År 2017 genomfördes OVK kontroll med godkänt resultat

År 2018 spolades och kontrollerades avloppsstammarna av Relita AB Industri & Skadeservice AB, inga brister upptäcktes.

År 2018 avslutades arbetet med slamning (tätning) av rökanalerna. Arbetet godkändes av certifierad sotare.

År 2018 mättes radonhalten i fyra lägenheter, allt enligt instruktion. Radonhalten låg i intervallet 60-90 bequerel per kubikmeter luft, vilket med marginal, understeg godkända värden.

Protokollen från dessa mätningar är godkända och diarieförda hos Solna stad.

År 2019 totalrenoverades fasaden och balkongerna. Arbetet är godkänt och diariefört hos Solna stad. Renoveringarna finansierades med nytt lån på 2,1 mkr. hos Nordea och med egna medel.

Under verksamhetsåret 2020 har nya förråd monterats i källaren och samtliga förråd utom ett har flyttat sina förråd till källarplanet, se mera nedan.

Alla dessa åtgärder är utförda av certifierade hantverkare.

Angående ombyggnaden av vindsplanet i Brf Borgen 1 till bostadsrättslägenheter hänvisar styrelsen till separat PM

Resultat- och balansräkning för BRF Borgen 1.
 Utfallet för år 2018, 2019, 2020 i SEK och budget för år 2021 i Tkr.

<u>Intäkter i sek.</u>	<u>År 2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Budget 2021</u>
Hysesintäkter från bageriet	88 720	94 880	107 340	109
D:o från hyreslägenheten	66 000	70 500	72 000	72
D:o från uthyrd lokal	7 200	0	0	
Avgifter från medlemmarna	308 972	320 147	324 125	324
S:a intäkter	470 892	485 527	503 465	505 Not 1
<u>Kostnader:</u>	<u>År 2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Budget 2021</u>
Elkostnad	10 876	17 941	7 743	9 Not 2
Värme	108 616	108 211	107 554	119 Not 3
Vatten och avlopp	20 703	20 591	23 605	24
Comhem kabel TV	10 726	10 957	11 115	12
Sophämtning	9 115	12 773	9 118	10
Sotning OVK		8 615	--	0
Försäkring	16 060	16 491	16 990	18
Bankkostnader	1 115	1 135	1 113	2
Övriga kostnader	6 828	16 145	13 203	20 Not 4
S:a fastighetsomkostnader	184 039	212 859	190 441	214

	År 2018	2019	2020	Budget 2021 i tkr
transport från f g sida	184 039	212 857	190 441	214
Reparationer och underhåll	88 532	17 880	235 025	50 Not 5
Advokatarvode	22 500	0	0	50 Not 6
Konsultkostnader	0	63 902	95 262	150 Not 7
Utgiftsräntor	44 699	66 041	67 365	68 Not 8
Skatter	17 758	18 206	18 409	20
S:a kostnader	357 528	378 888	606 502	552
Avskrivningar byggnaden	16 000	16 000	16 000	16
D:o inventarier	6 913	4 339	0	
D:o VA installationer	17 145	17 145	17 145	17
D:o värmecentralen	8 300	8 300	8 300	8
D:o fasad och balkonger			30 000	30
S:a avskrivningar	48 358	45 748	71 445	71 Not 9
Avsättning till yttre rep. fonden	36 054	36 054	0	50 Not 10
Återföring av yttre fonden			144 216	
Årets intäkter	470 862	485 527	503 465	505
S:a kostnader, avskriv, avsättningar	441 970	460 690	533 731	673
Årets resultat	28 952	24 837	./. 30 265	./. 170 Not 11

Balansräkning

<u>Tillgångar: Sek</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	
Byggnaden	3 009 145	2 993 145	2 977 145	
VA Installationer	1 131 420	1 114 275	1 097 130	
Värmecentralen	58 045	49 745	41 445	
Inventarier	4 339	0		
Fasad och balkonger		2 000 000	1 970 000	
S:a anläggningstillgångar	4 202 949	6 157 165	6 085 720	
Kassa – bank:	685 799	895 296	796 397	Not 12
S:a tillgångar	4 888 748	7 052 461	6 882 117	
<u>Eget kapital och skulder:</u>				
Eget kapital:				
Yttre reparationsfonden	108 162	144 216	0	
Balanserade förluster	./.	7 114	31 951	
Årets resultat	28 952	24 837	./.	30 265 Not 16
S:a eget kapital	115 277	176 167	./.	1 651
Långa banklån	908 864	898 864	888 864	
” ”	513 000	507 000		
” ”	1 400 000	1 400 000	1 905 500	
” ”		2 100 000	2 100 000	
S:a banklån	2 821 864	4 905 864	4 894 364	Not 13

	År 2018	2019	2020
Medlemmarnas insatser	1 887 740	1 887 740	1 887 740
Hyresgaranti avs. bageriet	30 000	30 000	30 000 Not 14
S:a långfristiga skulder	4 739 604	6 823 604	6 812 104
Kortfristiga skulder:			
Förskottsbetala hyror och avgifter	33 867	52 726	68 362 Not 15
S:a skulder och eget kapital	4 888 748	7 052 460	6 882 117

Kommentarer till resultat- och balansräkningen

Not 1: Intäkterna ökade under 2020 då tidigare hyreshöjningar för bageriet och hyreslägenheten slog igenom för helåret.

För 2021 budgeteras i stort sett oförändrade intäkter. Intäkten för lokal, som redovisas för år 2018, avser uthyrning av f d pannrummet. När den byggdes om till förråd upphörde hyresförhållandet.

Not 2: P g a arbetet med fasaden och balkongerna 2019 blev elkostnaderna högre än jämförbara år. Vi budgeterar för något högre elkostnad jämfört med 2020.

Not 3: Norrenergi har höjt taxan för 2021. Det budgeterade belopp är enligt den budget som vi fått från Norrenergi.

Beloppet förefaller hög i förhållande till tidigare årsförbrukning. Väderförhållandena kan få stor inverkan på energiförbrukningen.

Not 4: Posten innehåller många småbelopp. De större posterna är medlemsavgift till Bostadsrätterna kr 3 910, abonnemangsavgift till UC (Upplysningscentralen) kr 3 744. De bevakar bl a att föreningen inte blir hackad. Arvode och omkostnader för bokföraren kr 2 499.

Not 5: Kostnaderna avser nästan uteslutande ombyggnaden av tvättstugan och pannrummet till lägenhetsförråd. Till Leda fast. service har utbetalats kr 168 113, montering av förrådsburarna kr 44 375, montering av slagtåligt glas i ett källarfönster kr 5 519, borttransport av sopor efter att vindsförråden flyttats till källaren kr 14 136 och reparation av kodlåset till entrén kr 2 175.

Not 6: Om den planerade ombyggnaden av vindsplanet kan starta upp under 2021 som det att medföra kostnader för granskning av advokat och anlåtande av konsulter. Beloppet får ses som en gardering.

Not 7: Stor osäkerhet råder betr. tidpunkten för ombyggnad av vinden till bostadsrättslägenheter. Posten konsultkostnader avser hjälp med offerter vid ombyggnad av källaren till förråd, se not 5. Budgeterad post avser pågående arbete med att ta in offert för upprättande av planritningar och ansökan om bygglov.

Not 8: Se not nr 13

Not 9: Byggnaden skrivs av med 0,5% på det ursprungliga anskaffningsvärdet eller 16 000 kr/år, centralvärmeanläggningen skrivs av på 15 år på anskaffningsvärdet eller 8 300 kr/år, VA installationer skrivs av på 70 år på ursprungsvärdet eller med kr 17 145/år
Fasad och balkonger skrivs av under 70 år på ursprungsvärdet eller med 30 000 kr/år

Not 10; Då resultatet för år 2020 visar stor förlust har den yttre fonden lösts upp och ingen avsättning har gjorts. Budgeten för 2021 visar stor förlust. Styrelsen hyser dock förhoppning om att tvisten med medlemmen, som nämns ovan, ska för föreningen få en positiv lösning så att en realisering av vindsplanet kan ske men osäkerheten är stor.
Enligt stadgarna ska 0,3% av taxeringsvärdet årligen avsättas till den yttre fonden.

Not 11: Årets resultat blev trots upplösning av den yttrefonden minus 30 265 kr. Budgeten för 2021 är också negativ och innehåller många osäkra moment såsom värmekostnaden, advokatarvoden, om vindprojektet kan starta upp under 2021 uppstår kostnader p g a det.

Tabellen nedan visar hur stort överskott som skapas efter det att de löpande omkostnaderna för fastigheten är betalda. Överskottet ska bl. a täcka räntor, skatter, underhåll, avskrivningar, avsättningar.

	År 2018	2019	2020	budget 2021
S:a hyror och avgifter	470 892	485 527	503 465	505
S:a fast omkostnader	184 039	212 859	190 441	214
Överskott fastighetsdriften	286 853	272 668	313 024	291

Balansräkningen

Not 12: Då inredningen av källarplanet till förråd har dragit stora kostnader och då advokatkostnaderna blivit avsevärda har kassan minskat med c:a 100 000 kr. Den kommer troligen att minska ytterligare under året p g a kostnader för advokat och upprättande av planritningar och ansökan om bygglov.

Not 13: Föreningens lån i Nordea:

Lån på kr 888 864 löper med fast ränta på 1,9 % fram till 2023-02-15 och amorteras med 10 000 kr/år

Lån på kr 2 100 000 löper med fast ränta 1,45 % till 2022-03-16, amorteringsfritt.

Lån på kr 1 905 500 löper med fast ränta 0,94 % till 2022-03-16, amorteringsfritt.

S:a lån per 20-12-31 kr 4 894 364 en minskning med c:a 10 000 kr sedan 2019-12-31.

De två sistnämnda lånens villkorsändringsdatum är vald med hänsyn till att ombyggnaden av vindsplanet och angelägna renoveringar planeras vara klara.

Eftersom lånen löper med fast ränta budgeteras oförändrade ränteutgifter.

Belåning per kvm boyta är 7 250 kr

Not 14: Hyresgästen till bagerilokalen har ställt kr 30 000 som en hyresgaranti.

Not 15: Samtliga hyresgäster och medlemmar har förskottsbetalat hyran för januari månad 2021. Summan har bokats upp som en skuld.

Not 16: Årets resultat i 2019 års bokslut felaktigt men rättat i 2020 års bokslut.

Solna den / 2021

.....
Gunnar Löwhagen

.....
Tim Eriksson

.....
Åke Coldenberg