

Signera årsredovisning - Botema

Signed text: Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 26-2020040829297684-annualreport.pdf
Storlek: 250139 byte
Hashvärde SHA256:
bc3923911a8d590b24d496f4ec8c78774a1108a7e6125b8b9d2f7aa2717c2568

*The original file and all signatures are attached to this PDF.
To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

Signed by 5:

EVA MARIE SENNERMALM

Signed with BankID 2020-04-08 14:31 BankID Ref: 1646274c-f041-4ef7-a59d-73deebcfc48a

SUSANNE TIDHULT

Signed with BankID 2020-04-08 14:46 BankID Ref: 158be9ab-8400-4116-961b-adb96006594b

GÖRAN PERSSON

Signed with BankID 2020-04-08 15:48 BankID Ref: 9134f60b-d7a7-47c3-9f2e-1fcc680b1d21

SIMON KOLLBERG

Signed with BankID 2020-04-08 17:11 BankID Ref: 56693a4e-c288-431b-be8e-737d44df0002

MAARIT ILONA SUOPANKI

Signed with BankID 2020-04-14 14:05 BankID Ref: ffbb3867-39da-44f3-bddd-75d8df54eb07

Årsredovisning

för

BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Hemmet 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 dec 2019 fyrtiofyra (44) medlemslägenheter och två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt samt tre (3) lokalhyresgäster. Under året har fem (5) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Persson	ordförande
Susanne Tidhult	ledamot
Simon Kollberg	ledamot
Maarit Suopanki	ledamot
Helena Nordbäck	ledamot
Janie Niklasson	suppleant

Styrelsens sammanträden

Nio (9) protokollförda sammanträden.
En (1) årsstämma

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode för 2019 har utgått till styrelsen med 64 400 kronor exkl sociala avgifter. Detta utbetalas under 2020.

Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Tina Sjöberg	intern revisor

Valberedning

Anne-Marie Katz

Förvaltning mm

Botema Fastighets AB	Ekonomisk förvaltning
BK Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Ren Standard	Fastighetsstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har låtit montera snörasskydd på taket, vilket tidigare saknades, samt renoverade 6 st takstosar som var skadade (takstosarna förhindrar att vatten eller fukt tränger in under plåttaket). Arbetet utfördes av Takläggarna i Sthlm AB.

De båda tvättmaskinerna i tvättstugan byttes under året ut mot nya el- och vattensnåla maskiner. De gamla maskinerna hade börjat kräva kostsamma reparationer. Även extratvättmaskinen byttes ut, liksom torktummlaren som tillhör den.

Föreningen blev ålagd att göra en radonmätning av fastigheten. Den genomfördes under våren då mätidosor placerades ut i två lägenheter på varje våningsplan. Mätningen pågick i ca 60 dagar. Mätningen visade att huset inte har några problem med radon.

För att minska energiförbrukningen och förbättra inomhusklimatet i våra lägenheter anlidade styrelsen Allservice/Stockholmsätarna AB som tätade alla fönster och balkongdörrar.

Restaurang Gnarly har under året bytt ägare. Tidigare ägaren Earn and Burn AB har sålt till Karim Katto som driver restaurangen i bolaget Gnarly Fridhem AB.

Styrelsens strategi

Föreningen befinner sig i en, till större del, förvaltande fas. Alla större renoveringar är nu avklarade, ekonomin i balans och förädlingen av lägenhetsbeståndet fortsätter. Vi har två hyreslägenheter kvar.

Redovisat resultat

Årets resultat före avskrivningar 228 132 kronor

Årets resultat efter avskrivningar -186 156 kronor

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om -186 156 kronor efter avskrivningar. Föreningen uppvisar ett underskott i år på grund av den nya fjärrvärmecentralen de installerade under hösten 2018 men som betalades under 2019. Kostnaden för undercentralen var ca 400 tkr och har en livslängd på ca 20-25 år. Kostnaden medför att föreningen får ett underskott i år, jämfört med tidigare år då föreningen visat på ett överskott. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Lån

Föreningen har fyra lån hos Swedbank om 18 000000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 141	2 110	2 097	2 126	2 018
Resultat efter finansiella poster	-186	384	399	284	-304
Soliditet (%)	64,0	64,5	64,2	63,9	63,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	2 250 223	-5 047 542	384 787	33 594 504
Disp av föreg års resultat				384 787	-384 787	0
Förändring under året			204 516	-204 516	-186 156	-186 156
Belopp vid årets utgång	30 314 576	5 692 460	2 454 739	-4 867 271	-186 156	33 408 348

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 867 271
årets förlust	-186 156
	-5 053 427

behandlas så att
avsättning till yttre fond enligt stadgarna
i ny räkning överföres

264 597
-5 318 024
-5 053 427

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 141 311	2 110 163
Övriga rörelseintäkter	2	47 153	38 278
Summa rörelseintäkter		2 188 464	2 148 441
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 204 551	-665 749
Driftskostnader	4	-368 990	-346 420
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-138 006	-154 734
Personalkostnader	6	-84 364	-82 138
Avskrivningar	7	-414 288	-414 288
Summa rörelsekostnader		-2 210 199	-1 663 329
Rörelseresultat		-21 735	485 112
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 421	-100 325
Summa finansiella poster		-164 421	-100 325
Resultat efter finansiella poster		-186 156	384 787
Årets resultat		-186 156	384 787

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	48 415 212	48 829 500
Summa materiella anläggningstillgångar		48 415 212	48 829 500
Summa anläggningstillgångar		48 415 212	48 829 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 778
Övriga fordringar		1 272	1 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 924	23 156
Summa kortfristiga fordringar		34 196	31 248
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 758 106	3 230 718
Summa kassa och bank		3 758 106	3 230 718
Summa omsättningstillgångar		3 792 302	3 261 966
SUMMA TILLGÅNGAR		52 207 514	52 091 466

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 007 036	36 007 036
Fond för yttre underhåll		2 454 739	2 250 223
Summa bundet eget kapital		38 461 775	38 257 259
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 867 271	-5 047 542
Årets resultat		-186 156	384 787
Summa ansamlad förlust		-5 053 427	-4 662 755
Summa eget kapital		33 408 348	33 594 504
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	18 000 000
Övriga skulder		285 624	21 500
Summa långfristiga skulder		18 285 624	18 021 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 826	122 838
Skatteskulder		14 023	8 095
Övriga skulder		41 753	39 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		362 940	304 674
Summa kortfristiga skulder		513 542	475 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 207 514	52 091 466

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalvis för lokalhyresgäster och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	0,75
Stambyte	0,75
Ombyggnation/fönsterrenovering	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 213 332	1 213 332
Hyror bostäder	107 859	105 117
Hyror lokaler	735 712	719 360
Fast.skatt	83 990	71 720
Kabel-TV	418	634
	2 141 311	2 110 163

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 305	2 799
Övriga ersättningar och intäkter	16 146	20 086
Uthyrning 2:a hand	25 702	15 393
	47 153	38 278

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer *	-713 929	-101 879
El	-53 565	-55 302
Värme	-354 352	-396 956
Vatten och avlopp	-49 609	-57 838
Sophämtning/renhållning	-33 096	-53 774
	-1 204 551	-665 749

* Ny fjärrvärmecentral på ca 400 tkr, vilket medför betydligt högre kostnader i år jämfört med tidigare år

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-37 698	-38 073
Besiktning hiss	-1 313	-1 248
Hisservice	-7 832	-7 804
Entrémattor	-4 375	-4 165
Övriga fastighetskostnader	-17 113	-11 282
Fastighetsförsäkring	-21 248	-19 622
Kabel-tv	-47 132	-45 856
Bredband	-46 920	-48 024
F-skötsel	-38 028	-37 125
Fastighetsskatt	-147 332	-133 222
	-368 991	-346 421

Not 5 vriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-8 200	-6 819
Rådgivning	-35 150	-43 843
Fastighetsförvaltning	-76 712	-75 504
Möteskostnader	-11 300	-16 460
Bankkostnader	-6 644	-6 673
Föreningsavg, avdragsgilla	0	-5 435
	-138 006	-154 734

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	-84 364	-82 138
	-84 364	-82 138

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad/Stambyte	-341 857	-341 857
Ombyggnad	-72 431	-72 431
	-414 288	-414 288

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början (Byggnad och mark)	35 558 650	35 558 650
Vid årets början (Stambyte)	18 557 189	18 557 189
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	54 115 839	54 115 839
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 576 067	-5 234 210
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
Utgående avskrivning enligt plan	-5 917 924	-5 576 067
Planenligt restvärde vid årets slut	48 197 915	48 539 772
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 999 000	29 110 000
Mark	62 200 000	39 062 000
	88 199 000	68 172 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	79 800 000	61 000 000
Lokaler	8 399 000	7 172 000
	88 199 000	68 172 000

Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	724 314	724 314
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	724 314	724 314

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-434 586	-362 155
Årets avskrivningar enligt plan	-72 431	-72 431
Utgående avskrivning enligt plan	-507 017	-434 586

Planenligt restvärde vid årets slut	217 297	289 728
--------------------------------------------	----------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	48 197 915	48 539 772
Ombyggnad	217 297	289 728
	48 415 212	48 829 500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,895	rörlig	3 500 000	3 500 000
Swedbank	1,068	rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	1,068	rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank	1,068	rörlig	6 000 000	6 000 000
			18 000 000	18 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga


Stockholm

Göran Persson

Susanne Tidhult

Simon Kollberg

Maarit Suopanki


Helena Nordbäck

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm
Revisor