

Styrelsen för Brf Naturvetaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades 1994-01-27 och fick sin nuvarande form och funktion 1997-04-30 i och med att föreningen blev ägare till fastigheten Naturvetaren 1. Föreningens stadgar reviderades år 2018 och registrerades hos Bolagsverket 2018-08-29.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till medlemmar med bostadsrätt för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är momsregistrerad för garageuthyrning.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckning: Naturvetaren 1, Stockholms kommun, med adress Docentbacken 1-15.

Fastigheten består av två byggnader, båda uppförda åren 1968-69, och markareal på 10 030 m².

	<u>Antal</u>	<u>Total yta</u>	
Lägenheter med bostadsrätt	139	12 513 m ²	
Uthyrda lägenheter	31	<u>1 419 m²</u>	Total lägenhetsyta = 13 932 m ²
Garageplatser, samt lokal	162		

Fastighetens taxeringsvärde för år 2019 434 640 000 kronor.
varav markvärde 255 640 000 kronor.

Föreningens 31 st uthyrda lägenheter disponeras av Stockholms Universitet (SU) för andrahandsuthyrning till utländska gästforskare tillfälligt knutna till universitetet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Styrelse

Birgit Marklund Beijer	ordförande 1/1-31/12
Mikael von Schedvin	vice ordförande 1/1-31/12
Lars Hedin	sekreterare 1/1-31/12
Torbjörn Astlind	ordinarie ledamot 1/1-31/12
Barbara Cannon	ordinarie ledamot 1/1-31/12
Stefan Ungerth	ordinarie ledamot 1/1 avgick 2019-02-20
Johanna Karlgren	ordinarie ledamot 1/1-31/12

Link
BMB
1/1
1/1

Peter Althoff	ordinarie ledamot 21/5-31/12
Barbara Hessel	suppleant 1/1-31/12
Katriina Kallin	suppleant 1/1-31/12

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2020 löper mandattiden ut för ordföranden Birgit Marklund Beijer, för de ordinarie ledamöterna Mikael von Schedvin, Lars Hedin, Barbara Cannon samt för suppleanterna Barbara Hessel och Katriina Kallin.

Revisorer		
Ordinarie	Mats Ivarsson Ivan Isendor	auktoriserad revisor föreningsrevisor
Suppleant	Kjell Andersson	föreningsrevisor
Valberedning	Elisabet Kahlmann Eve Suurvee-Råstrand Åsa Carlsson Inga-Lill Åberg	

Styrelsen har under året haft 11 prokollförda sammanträden samt kallat till ordinarie föreningsstämma 21 maj. Styrelsen har i övrigt haft kontinuerlig kontakt och arbetat i flera mindre arbetsgrupper kring diverse projekt, upphandlingar och övriga föreningsangelägenheter. Till styrelsen har under året utgått 247 400 kronor.

Den tekniska förvaltningen sköttes under 2019 av HSB Stockholm. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Teoge förvaltnings AB. Driften av pannrummet har varit anförtrödd Bogatema Consulting AB. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av RB Fastighetsägare AB. Kontroll och attestering av fakturor har hanterats av styrelsen.

Antalet ärenden som den tekniske förvaltaren haft att hantera under år 2019 har varit stort. Avtalet med HSB har inneburit väsentligt bättre service och kontakt med förvaltaren.

Fastighetens tekniska status

Statusgenomgång av underhållsplanen gjordes under 2019. Utvecklingen av underhållsplanen kommer att vidtas under 2020.

Energideklarationen görs nu i skrivande stund. Nuvarande energideklaration gäller till och med april 2020. Ny deklaration presenteras från och med maj 2020.

Planmässigt arbete

Alltsedan föreningen övertog fastigheten år 1997 har fortlöpande upprustning och förbättringar, genomförts med renovering av fasad, inre utrymmen och tomtmark samt åtgärder för att förbättra värmeekonomi, säkerhet mm. Särskilt märkbara projekt var den omfattande fasadrenoveringen under år 2000, den i januari 2007 i drift tagna värmepumpsanläggningen (bergvärme- och frånluftsåtervinning), det sommaren 2009 färdigställda terrassprojektet samt det stora fönsterprojektet, med utbyte av samtliga fönster på husens norrsida och gavlar, vilket stod klart hösten 2011. Renovering med utbyte av nio hissar var ett stort projekt, som stod klart våren 2015. Under 2016 påbörjades stamrensningsprojektet som blev klart 2018. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktningen, som inte blev godkänd 2016 krävde en större utredning angående orsakerna till underkännandet. Ventilationsarbeten påbörjades våren 2018 och blev godkänd hösten 2018.

Luuk
BIB

Betongreparationer i garagen

Planering och genomförande av projektet påbörjades med provtagningar och utredningsarbete under 2016. Förfrågningsunderlag togs sedan fram under 2019 och senare tecknades efter upphandling entreprenadavtal med Storstadens Entreprenad AB samt träffades konsultavtal med HSB Konsult AB såsom beställarrepresentant för föreningen. Arbetet omfattar reparation och förstärkning av både markytor och bärande pelare i garagen. Det påbörjades den 1 april 2020 och är beräknat att pågå cirka 20 månader till en beräknad kostnad av cirka knappt 60 miljoner kronor. Kostnaden kommer till mindre del finansieras ur egen kassa och till cirka knappt 50 miljoner kronor finansierats genom upplåning i Handelsbanken efter att upphandling skett. Styrelsen beräknar att månadsavgifterna successivt behöver höjas med cirka 10 % till täckande av ökad räntekostnad och planerad amortering. Hyrorna för garageplatser kommer också att höjas efter att garagen kan öppnas.

Planerat underhåll under året har utförts till en kostnad om 398 380 kronor, avseende bl.a:

- * Garagerenovering-projektering, 195 tkr
- * Basrenovering av tre SU-lägenheter 176 tkr
- * Byte av torkskåp i tvättstuga 28 tkr

Planerad investerings- och underhållsverksamhet under år 2020 och på längre sikt

Verksamheten inriktas på fortsatt förbättring av teknisk standard och trivsel. Under 2020 kommer det inriktas framför allt på garagerenovering.

- * Basrenovering av SU-lägenheter vid behov.
- * Garagerenoveringen påbörjas 1 april.
- * Efter garagerenovering ska en uppfräschning av samtliga trappuppgångar.
- * I slutfasen av garagerenoveringen kommer vi att på nytt undersöka behovet av laddplatser för el/hybridbilar. Beroende på utfall, och då gällande regler, avser vi att låta installera ett rimligt antal laddplatser utomhus, och i ett eller flera garage.

Medlemsinformation

Med "Nyhetsbrev från Naturvetaren 1" har styrelsen informerat om sådant som är aktuellt och bra att känna till för medlemmar och övriga boende. Under år 2019 utdelades och anslogs fem nyhetsbrev.

Under perioden har 10 st överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 andrahandsupplåtelse, varav 2 avser förlängning och två avser 2020.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. 1 500 kronor tas ut som avgift vid ansökan för period om max ett år.

Föreningen hade vid årets början 195 medlemmar, avgående 10 och tillkommande 16, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 201 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan år 2009.

Linn
BMB

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	10 002	9 889	9 864
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 282	-395	1 164
Soliditet (%) (Not 1)	62,6	60,5	58,7
Kassalikviditet (%) (Not 1)	704,7	426,4	291,4
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	519,0	519,0	519,0
Lån per kvm bostadsrättsyta	2 610,0	2 620,0	2 699,0
Genomsnittlig skuldränta %	1,7	1,7	2,2
Belåningsgrad vid årets slut %	7,5	9,8	10,0

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	53 074 292	14 770 839	-13 918 620	-395 301	53 531 210
Upplåtelse av ny bostadsrätt	187 170	2 042 830			2 230 000
Balanseras i ny räkning			-395 301	395 301	0
Årets resultat				2 281 927	2 281 927
Belopp vid årets utgång	53 261 462	16 813 669	-14 313 921	2 281 927	58 043 137

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 313 921
årets vinst	2 281 927
	-12 031 994
behandlas så att i ny räkning överföres	-12 031 994
	-12 031 994

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

MS
Linné
ZUB
K

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 001 607	9 889 377
Övriga rörelseintäkter		22 512	151 708
Summa rörelseintäkter		10 024 119	10 041 085
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 797 618	-8 421 278
Övriga externa kostnader	5	-349 002	-453 013
Personalkostnader	6	-292 400	-251 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 085	-739 085
Summa rörelsekostnader		-7 178 106	-9 864 880
Rörelseresultat		2 846 013	176 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 191	-571 672
Summa finansiella poster		-564 086	-571 506
Resultat efter finansiella poster		2 281 927	-395 301
Resultat före skatt		2 281 927	-395 301
Årets resultat		2 281 927	-395 301

113
Linda
BRB
%

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 827 939	78 567 024
Summa materiella anläggningstillgångar		77 827 939	78 567 024
Summa anläggningstillgångar		77 827 939	78 567 024
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		183 083	157 201
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 134	138 701
Övriga fordringar	8	7 743 513	5 343 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	247 094	176 357
Summa kortfristiga fordringar		8 000 741	5 658 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 746 446	4 093 179
Summa kassa och bank		6 746 446	4 093 179
Summa omsättningstillgångar		14 930 270	9 908 851
SUMMA TILLGÅNGAR		92 758 209	88 475 875

NA
Lach
BMB
y

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 075 131	67 845 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 313 921	-13 918 620
Årets resultat		2 281 927	-395 301
Summa fritt eget kapital		-12 031 994	-14 313 921
Summa eget kapital		58 043 137	53 531 210
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	32 622 500	32 657 500
Summa långfristiga skulder		32 622 500	32 657 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 000	35 000
Leverantörsskulder		304 546	725 649
Skatteskulder		22 397	25 605
Övriga skulder	12	66 862	67 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 663 767	1 432 982
Summa kortfristiga skulder		2 092 572	2 287 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 758 209	88 475 875


Lund
3/10
1/2

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 846 013	176 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		739 085	739 085
Erhållen ränta		105	166
Erlagd ränta		-567 511	-581 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 017 692	333 822
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		59 305	-154 928
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-191 273	-491 812
Ökning (-)/ Minskning (+) av lagerhållen olja		-25 882	115 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 859 842	-197 857
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-35 000	-885 000
Inbetalda insatser / kapitallånskott		2 230 000	2 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 195 000	1 435 000
Årets kassaflöde		5 054 842	1 237 143
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 434 836	8 197 692
Likvida medel vid årets slut	14	14 489 678	9 434 836

MS
Linus
2019-12-31

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Låneskuld dividerad med bostadsrättsyta.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnaderna i procent av årets genomsnittliga låneskuld.

Belåningsgrad vid årets slut (%)

Låneskuld genom taxeringsvärdet.

MS
Lunde
B.B.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	2 334 148	2 350 681
Hysesintäkter lokaler	206 588	253 583
Hysesintäkter garage och p-platser	763 475	770 042
Hysesintäkter övriga	42 450	41 400
Årsavgifter bostäder	6 507 322	6 470 991
Debiterade avgifter	147 624	2 680
Övriga ersättningar och intäkter	3 774	136 580
Övriga fakturerade kostnader	9 738	7 628
Avgift andrahandsupplåtelse	9 000	7 500
	10 024 119	10 041 085

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	586 731	604 725
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	398 380	2 550 441
	985 111	3 155 166

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	668 045	754 945
Obligatorisk ventilationskontroll	0	23 751
Besiktning / Serviceavtal	51 130	76 696
Bevakning	10 898	12 716
Yttre skötsel / Snöröjning	154 208	202 039
Fastighetsel	543 511	583 501
Uppvärmning	1 376 164	1 515 606
Vatten	282 457	257 321
Sophämtning	357 326	384 244
Fastighetsförsäkring	227 713	225 968
Självrisk/reparation försäkringsskador	174 566	100 918
Arvode teknisk förvaltning	321 891	485 525
Kabel-TV / Internet	405 818	411 070
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	310 490	289 460
Kostnad justering moms	-71 710	-57 648
	4 812 507	5 266 112


L. L. L.
3/13/19

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	22 845	36 776
Möteskostnad stämma	16 743	14 262
Revisionsarvode	27 900	27 625
Förvaltningsarvode	217 895	227 756
Övriga externa tjänster/kostnader	50 611	115 550
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 009	31 045
	349 003	453 014

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	247 400	209 100
Sociala avgifter	45 000	42 403
	292 400	251 503

Not 7 Byggnader och mark


	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	67 866 499	67 866 499
Ingående anskaffningsvärde mark	23 178 505	23 178 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 045 004	91 045 004
Ingående avskrivningar	-12 477 980	-11 738 895
Årets avskrivningar	-739 085	-739 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 217 065	-12 477 980
Utgående redovisat värde	77 827 939	78 567 024
Taxeringsvärden byggnader	179 000 000	138 777 000
Taxeringsvärden mark	255 640 000	195 440 000
	434 640 000	334 217 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	281	1 757
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	7 743 232	5 341 656
	7 743 513	5 343 413

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 847	57 173
Förutbetald kabel-tv	50 967	50 957
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 281	68 227
	247 095	176 357


Lundh
B.M.
14

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,80	2020-04-15	4 000 000	4 000 000
Nordea	1,75	2021-02-17	3 220 000	3 255 000
Nordea	1,236	rörlig ränta	4 000 000	4 000 000
Nordea	1,372	2021-05-24	5 000 000	5 000 000
Nordea	1,04	2021-03-17	4 937 500	4 937 000
Nordea	1,236	2020-05-18	6 500 000	6 500 000
Nordea	1,350	2020-04-15	5 000 000	5 000 000
			32 657 500	32 692 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 000	-35 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 482 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	44 363 500	44 363 500
	44 363 500	44 363 500

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	66 862	67 929
	66 862	67 929

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	247 400	209 100
Upplupna sociala avgifter	45 000	45 984
Upplupna räntekostnader	39 262	42 582
Förskottsbetalda hyror och avgifter	706 810	816 695
Upplupna vatten avgifter	43 727	0
Upplupna uppvärmningskostnader	109 358	160 704
Upplupna elavgifter	41 986	59 618
Upplupna renhållningsavgifter	30 647	17 270
Upplupna reparationer och underhåll	303 640	0
Beräknat arvode för revision	28 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 938	53 030
	1 663 768	1 432 983

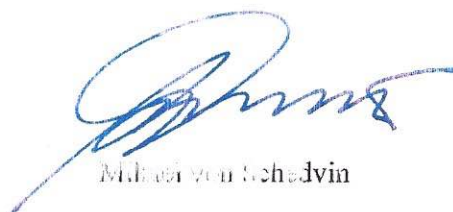
Handwritten signature and initials in blue ink.

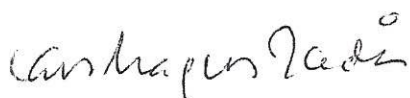
Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	6 746 446	4 093 179
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	7 743 232	5 341 656
	14 489 678	9 434 835


Stockholm 2020-04-23



Birgit Marklund Beijer
Ordförande



Mikael von Schedvin


Lars Hedin



Tordbjörn Almqvist


Barbara Cannon


Johanna Kartgren


Peter Althoff

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 april 2020


Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor


Ivan Isendor
Föreningens revisor