

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

## **Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

Brf. Ockupanten äger mark och fastighet för Mullvaden Första 27. Den fristående byggnaden som finns på gården ägs av Brf Ockupanten.

Bostadsrättsförening Ockupanten bildades den 28 april 1999. Registrering av Bostadsrättsförening Ockupanten PRV (Patent och Registreringsverket) skedde den 18 juni 1999.

Fastigheten försålles av Svenska Bostäder den 21 november 2001 till Bostadsrättsföreningen Ockupanten.

I fastigheten finns 63 bostadslägenheter. Av dessa är i dagsläget 4 (fyra) hyreslägenheter.

I fastigheten finns också lokaler. Alla 4 (fyra) är uthyrda.

Lokalerna disponeras enl. följande:

Port 6: lokal för Brf Ockupanten. Den används för sammanträden, ritningsarkiv. Den används också för övernattningsgäster hos våra medlemmar. Lokalen disponeras också för möten av Samfälligheten Mullvaden.

Port 6: Kontors- och sammanträdeslokal som hyrs av Hyresgästföreningen.

Port 8: Lokal som hyrs av en fotvårdsklinik.

Port 10-12: I bottenvåningen hyrs lokaler av Stockholm stad för daglig verksamhet.

Port 10-12: 1 tr. Hyrs lokaler av Stockholm stad för gruppboende.

Gårdshuset: den södra delen hyrs för daglig verksamhet. Den norra delen hyrs av Samfälligheten Mullvaden som tvättstuga samt lokal för återvinning

#### **Föreningsfrågor**

Årsstämman hölls den 28 maj på Spice Garden, Rosenlundsgatan 14. Medlemmar bjöds in att särskilt fira föreningens 20 års jubileum som bostadsrättsförening.

Vid årsstämman närvarade 24 medlemmar därav 1 fullmakt

Till årsstämman fanns en motion från Lisa Holmqvist ang. anläggande av sedumtak på gårdshuset. Styrelsen har berett frågan och kommit fram till att det är en fråga gemensamt för både brf Ockupanten/Samfälligheten Mullvaden. Frågan får därför tas upp vid årsstämman för Samfälligheten. Brf. Ockupanten har för sin del inte sett någon möjlighet att anlägga ett sedumtak på gårdshuset.

#### **Styrelse**

Per Rudin, ordförande, port 10

Thomas Mårtensson, vice ordförande, port 8

Per-Arne Jonsson, kassör, port 6

Jan Gyllbäck, sekreterare, port 8

Catrin Jarl, ledamot, port 10

Josefina Rapaport, ledamot, port 12

Petra Sävelin, ledamot, port 10

Gurmo Endale, ersättare, port 10

Kenjoe Lim, ersättare, port 12

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör med två i förening.

## **Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

I Samfällighetsföreningens styrelse ingår Gurmo Endale som kassör.

### **Revisor**

Föreningsvald revisor, Sigbjörn Ryö, port 12.

Auktoriserad revisor: Liselott Herrlander.

Arvoden, ersättningar

Styrelsen har ett arvode på 110 000 kr att inom sig fördela. Ordförande är den som lämnar förslag till fördelning av arvode. Styrelsen har också att, efter beslut på stämman 2017, fördela 75 000 kr för betydande nedlagt arbete av styrelsen eller annan inom föreningen.

Föreningens webbmaster får ersättning motsvarande faktiskt arbete.

### **Valberedning**

Under året har Lisa Holmquist och Mats Fredriksson utgjort valberedning. Mats Fredriksson har fungerat som sammankallande.

### **Fortbildning och juridisk kompetens**

Styrelsen bjuds in till olika seminarier och bostadsrättsmässor. Deltagandet sker mycket sporadiskt.

Bostadsrättsföreningen är medlemmar i Stockholms Fastighetsägarförening. Bostadsrättsföreningen har total förhandlingsservice vad gäller lokaler och bostäder.

Bostadsrättsföreningen har under året anlitat Prima Fastighetsjuridik AB.

Information

Bostadsrättsföreningen har en hemsida [www.ockupanten.se](http://www.ockupanten.se)

Styrelsen ger ut ett nyhetsbrev, Ockupanten Nytt. Det ges ut så snart som möjligt efter styrelsemötena. Ansvariga för att nyhetsbrevet tas fram är Per Rudin och Catrin Jarl.

## **FASTIGHETEN**

### **Teknisk förvaltning**

Bostadsrättsförening har avtal med Nordstaden om teknisk förvaltning av fastigheten.

### **Fastighetsförsäkring**

Brandkontoret är brf. Ockupantens försäkringsbolag. Avtalet löper per 1 november.

Varje bostadsrättsägare måste själv teckna bostadsrättsförsäkring.

### **Underhållsplan**

Under året har underhållsplanen reviderats. Den stora genomgången av fastigheten 2014 är fortfarande ett bra underlag för underhållet av fastigheten. Under 2020 överväger styrelsen att göra en genomgripande underhållsplan.

### **Hissarna**

I både port 12 och port 10 har reparationer ägt rum som gjort att hissarna varit avstängda. Det pågår för närvarande arbete med att ta fram vad som behöver göras med både hissorg och motorer för hissarna.

### **Garaget**

Under året har en uppdatering av det gamla låssystemet för garageporten ägt rum. Frågan om laddstolpar har delvis utretts men har stoppats då det råder oklarheter om brandrisker i garaget.

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### Vattenläckor/fuktskador i fastigheten

Under året har vi haft två fuktskador i fastigheten. En fuktskada i en av våra uthyrda lokaler och en fuktskada i en av våra lägenheter. I båda fallen är det från installationer som gett dessa fuktskador på respektive plats.

### Ventilationen

Under året har planeringen startat för byte av ventilationsanläggningar i återstående del i fastigheten. Det är för samtliga uthyrningslokaler utom för gruppboendet.

### Takprojektet

Vid port 8 har vatten runnit ut över stupröret och ner på förbipasserande på gatan. Styrelsen har på olika sätt sökt åtgärda problemet med hjälp av rörfirma. I höstas gjordes en spolning av stupröret och efter detta har problemet upphört.

### Ekonomi

När det gäller den löpande ekonomin handhas denna av Nordstaden AB. I avtalet ingår löpande bokföring av inkomster och utgifter. Det ingår också att upprätta årsbokslut.

Föreningen har en god ekonomi. Under året har amortering skett av lån med 6,25 mkr.

Avgifterna har legat på samma nivå sedan 2015. Detta tack vare försäljningar av två hyreslägenheter.

### Samfällighetsföreningen Mullvaden

Bostadsrättsföreningen är en av åtta föreningar som ingår i en Samfällighet, Samfällighetsföreningen Mullvaden.

Bostadsrättsföreningen Ockupanten är den största medlemmen och bidrar med drygt 30 % till Samfällighetens drift. Uppgörelse har träffats med Samfälligheten om avbetalning av utlagda kostnader för lekplatsen.

Under 2019 representerades bostadsrättsföreningen Ockupanten från stämman av Gurmo Endale. Gurmo Endale är kassör i Samfällighetsföreningen.

Före jul genomförde Ockupanten det traditionsenliga glöggminglet på gården. 2019 kom tyvärr inte så många jämfört med tidigare år. Det kanske beror på att ingen kör kunde medverka.

Föreningens säte är Stockholm

### Flerårsjämförelse\*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 403 381	5 263 994	5 216 649	5 059 517	5 220 044
Res. efter finansiella poster	-484 033	-692 587	-78 440	-418 034	524 326
Res. i % av nettoomsättningen	-8,95	-13,15	-1,50	-8,26	10,04
Soliditet (%)	81,42	76,60	76,18	74,87	75,03
Lån/kvm bostadsrättsyta	3839	5209	5389	5389	5 389
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	519	519	519	519	519

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	67 699 210	16 569 451	2 066 230	-1 872 996
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			434 400	-434 400
Årets förlust				-484 033
Belopp vid årets utgång	<u>67 699 210</u>	<u>16 569 451</u>	<u>2 500 630</u>	<u>-2 791 429</u>

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust

-2 307 396

årets förlust

-484 033

-2 791 429

Styrelsen föreslår  
reservering till yttre fond  
i ny räkning överföres

562 200

-3 353 629

-2 791 429

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>5 403 381</u>	<u>5 263 994</u>
		5 403 381	5 263 994
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-1 414 349	-1 479 402
Drift	3	-1 946 228	-1 949 329
Administrationskostnader	5	-681 528	-760 568
Fastighetsskatt		-320 751	-272 231
Avskrivningar		<u>-1 316 390</u>	<u>-1 266 276</u>
		-5 679 246	-5 727 806
<b>Rörelseresultat</b>		-275 865	-463 812
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 225	32 401
Räntekostnader		<u>-246 393</u>	<u>-261 176</u>
		-208 168	-228 775
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-484 033	-692 587
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-484 033</b></u>	<u><b>-692 587</b></u>

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Pågående om- och tillbyggnad

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga fordringar

**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

Skattekonto

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

6

7

95 736 237

0

95 736 237

1 662 345

1 662 345

97 398 582

146 277

17

245 790

199 847

591 931

5 142 694

5 142 694

5 734 625

103 133 207

94 546 713

2 505 914

97 052 627

0

0

97 052 627

69 199

0

2 926 135

201 540

3 196 874

10 003 998

10 003 998

13 200 872

110 253 499

**Brf Ockupanten**

Org.nr. 769604-5082

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		67 699 210	67 699 210
Upplåtelseavgifter		16 569 451	16 569 451
Yttre fond		2 500 630	2 066 230
		<u>86 769 291</u>	<u>86 334 891</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-2 307 396	-1 180 409
Årets resultat		-484 033	-692 587
		<u>-2 791 429</u>	<u>-1 872 996</u>

**Summa eget kapital**

		<u>83 977 862</u>	<u>84 461 895</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	8	<u>17 500 000</u>	<u>23 750 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>17 500 000</u>	<u>23 750 000</u>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		148 984	777 766
Aktuell skatteskuld		47 654	19 712
Övriga skulder		148 824	73 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 309 883</u>	<u>1 170 592</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 655 345</u>	<u>2 041 604</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>103 133 207</b>	<b>110 253 499</b>
--	--	--------------------	--------------------



**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.(K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Fond för yttre underhåll*

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp som motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

	Procent/år
Byggnader	1,46%
Hiss	4,00%
Fönster	10,00%
Vatten, rör, ventilation	2,00%

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter bostäder	2 364 934	2 331 986
Hysesintäkter bostäder	321 397	364 470
Hysesintäkter lokaler	1 910 782	1 868 654
Hysesint garage	356 533	357 800
Fastighetsskatt	217 718	121 223
El, värme och vattenavgifter	116 394	117 344
Övriga intäkter	115 623	102 517
	<hr/> 5 403 381	<hr/> 5 263 994

## Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

### NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetskötsel, städ, snö, övriga avtal	273 409	337 194
	Besiktningkostnader/OVK	57 492	7 028
	Fastighetsel	263 081	292 436
	Fjärrvärme	690 732	645 981
	Vatten	112 960	111 394
	Sophämtning	56 631	55 527
	Fastighetsförsäkringar	61 312	61 275
	Samfällighetsavgift	248 108	248 108
	Förvaltningsarvode + extra teknisk förvalt	182 503	190 386
		<hr/> 1 946 228	<hr/> 1 949 329
<b>Not 4</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
<b>Not 5</b>	<b>Administrationskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Administrationskostnader	38 086	51 928
	Revisionsarvoden	22 113	23 113
	Föreningskostnader	20 487	18 481
	Konsultarvoden	42 591	135 384
	IT - Data	206 655	243 486
	Kostnader juridiska åtgärder	96 875	52 163
	Styrelsearvoden + sociala avgifter	249 579	231 054
	Medlemsavgifter	5 142	4 959
		<hr/> 681 528	<hr/> 760 568

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 288 568	70 288 568
Förändring under året	2 505 914	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 794 482	70 288 568
Ingående avskrivningar	-8 126 733	-6 860 457
Årets avskrivningar	-1 316 390	-1 266 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 443 123	-8 126 733
Utgående redovisat värde	63 351 359	62 161 835
Redovisat värde byggnader	63 351 358	62 161 834
Redovisat värde mark	32 384 879	32 384 879
	95 736 237	94 546 713

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	187 400 000	144 800 000
varav byggnader:	71 200 000	63 000 000

<b>Not 7 Pågående om -och tillbyggnad</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 505 914	0
Inköp	0	2 505 914
Förändring under året	-2 505 914	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 505 914
Utgående redovisat värde	0	2 505 914

Avser ventilationsinstallation.

<b>Not 8 Fastighetslån</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
SEB 0,90%% 2022-12-28	8 500 000	10 500 000
Stadshypotek 1,22% 2021-12-01	9 000 000	9 000 000
SEB 0,69% 2019-02-28	0	4 250 000
	17 500 000	23 750 000

**Övriga noter**

<b>Not 9 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**NOTER**

Stockholm

Jan Gyllbäck

Petra Sävelin

Per Rudin

Thomas Mårtensson

Per-Arne Jonsson

Catrin Jarl

Josefina Rapaport

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

Sigbjörn Ryö  
Förtroendevald