

Årsredovisning för
Brf Klädstrecket 24
769614-4075

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org. nr 769614–4075) får härmed lämna årsredovisning för 2019 (verksamhetsår som kalenderår).

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från årsmötet 2019

Ordinarie ledamöter

Ledamot	Aktuell funktion	Ledamot sedan	Mandat
Camilla Strömberg	Ordförande, (+energi- och städavtal)	2018	1 år till 2020
Sten Palmer	Ekonomi (+fastighet- & bygg, gas, el, vatten, fjärrvärme, försäkring, energi)	2017	2 år till 2021
Tord Sjöberg	Sekreterare (+mäklar-kontakt)	2019	2 år till 2021
Magdalena Prioux	(+hyresavtal)	2019	1 år till 2020
Sebastian Ziabari	IT/kommunikation, hemsida dropbox, ComHem, sop-hantering	2019	2 år till 2021

Suppleanter

Ledamot	Aktuell funktion	Ledamot sedan	Mandat
Sara Lundberg	Tvättstuga, trädgårdsgruppen	2018	2 år till 2021
Marianne Söderström	Snöröjning, Namn-skyltar	2018	2 år till 2021

Styrelsen har under året haft 11 styrelsemöten, suppleanter kallas och deltar i mån av tid normalt vid varje styrelsemöte.

Valberedning

Till valberedning valdes vid årsmötet/stämman i maj 2019 Natalie Ragnarsson och Jesper Buhrman.

Revisor

Auktoriserad revisor har varit Björn Sjödin på Focus Revision.

Arvoden

Arvoden har betalats till styrelseledamöter i enlighet med beslut fattat på stämman 2019.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin åttonde ordinarie stämma som avhölls i Essinge kyrkas lokal.

Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstrecket 24 (Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23–29 och Gammelgårdsvägen 26 A-J, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län) upplåta bostäder och i några fall lokaler åt medlemmarna för användning utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12,0 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Under året har 11 stycken bostadsrätter bytt ägare. En av Föreningen uthyrd lägenhet har också sålts under året, varefter 2 st lägenheter återstår som uthyrda.

Fastigheten

Tomtarealen uppgår till 4 649 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, gas, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneplan 0180–800 fastställd 1931 samt KGL BREV 9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt souterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 – 31.

Byggnaderna rymmer bostadslägenheter, dels lokaler. Sedan ombildningen 2011 har kvarvarande hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Vid utgången av 2019 återstod två hyresrätter.

Bostadslägenheterna uppgår numera till 84 stycken, varav 40 stycken 1 rum och kokvrå/kök om totalt 1 639 kvm, 38 stycken om 2 rum och kök om totalt 2 756 kvm samt 6 stycken om 4 rum och kök om totalt 631 kvm. Den totala bostadsytan vid slutet av år 2018 uppgick till 5 027 kvm.

Under 2019 har föreningen påbörjat ett ombyggnadsprojekt omfattande försäljning av råvindar i Badstrandshuset till bostadsrättsinnehavare som bor under de f.d. torkvindar, tvättstugor/mangelrum som inte längre används. Projektet beräknas pågå under hela år 2020 och sannolikt även in i år 2021.

I fastigheten finns även 3 stycken affärslokaler (i Flottbrovägshuset) som alla är uthyrda på långtidskontrakt.

Taxeringsvärde

Fastigheten har typkod 321-hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde (2019) uppgår till 142,706 mnkr varav byggnadsvärdet är 56,469 mnkr och markvärdet 86,237 mnkr. Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

Ekonomisk översikt

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till +0,54 mnkr. Årets intäkter uppgår till 3,7 mnkr och årets kostnader till 3,2 mnkr.

Av intäkterna utgör medlemsavgifter 76% och hyror för lägenheter och lokaler 22%. Räntekostnaderna motsvarar ca 3 % av intäkterna. Intäkterna för lokalhyror har under året ökat markant då under föregående års ombyggnadsprojekt av affärslokaler nu är helt genomfört samt att alla övriga lokaler under året också varit uthyrda

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 149,2 mnkr, varav byggnadsvärdet efter avskrivningar uppgår till 70,5 mnkr och markvärdet till 70,1 mkr. Av övriga tillgångar om totalt 8,6 mnkr är 2,1 mnkr placerade i räntefond, avsett att användas till låneamortering samt fortsatta förbättringsåtgärder.

Ingen värdehöjning av mark och byggnad är upptaget sen köpet av fastigheten 2011 annat än ackumulerad avskrivning av byggnadens värde med 4,4 mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna (särskilt markvärdet) är undervärderade.

Skulderna uppgår till 10,6 mnkr, varav långfristiga skulder 8,9 mnkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 138 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2011–2019 uppgår till -14,5 mnkr.

Notera särskilt att investeringar i fastigheten samt övriga ev. positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkat det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. De senaste årens omfattande investeringar får alltså inget reellt redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sen 2011. Framförallt torde ett högre markvärde bidra till den största värdeökningen sen köpet. Det är samtidigt en värdeökning som svårtigen kan realiseras. Det kan vara aktuellt att omvärdera fastigheten, men med tanke på de åtgärder som görs i samband med att lokalerna avvecklas kan det vara på plats att vänta med omvärdering tills åtgärderna är genomförda.

Föreningens lån

Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet ett lån om totalt 8,825 mnkr, se not 5.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Förvaltning

Savetime ekonomikonsult AB har varit engagerad som ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen, inklusive städning och eventuellt vinterunderhåll, har Åkerlunds Fastighetsservice svarat för. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

Urval av viktigare händelser under året

Året som gått har präglats av återhämtning efter flera år av ombyggnadsarbeten. Under året har dock några åtgärder i form av uppföljning av tidigare år års större ombyggnadsprojekt utförts:

- Reparation av mindre läckage i terrassdäcket vid entrén till Gammelgårdsv 26D – begärt som en garantiåtgärd emot försäkringsbolaget BRIM eftersom entreprenören Lawab under hösten 2019 förklarades i konkurs.
- Förbättring av stängningsmekanism och sensorer för garageporten.
- Lagning av stormskador på taket (Badstrandshuset) och förlängning av några skorstenspipor i port 26
- Nyplantering av växter längs gaveln emot Gammelgårdsvägen.
- Utrensning av övergivna (6st) vindskontor samt även torkvindarna i Badstrandshuset där en hel del skräp, olovligt upplagt gods samt överblivna spegeldörrar (50-tal) samlats under åren
- Påbörjat Vindsprojekt för tre torkvindar i Badstrandshuset, där tre intressenter anmält sitt köpintresse för råvindsyta, och kontraktsdokumenten för denna försäljning har i det närmaste färdigställts.

Planerade åtgärder 2019

Under året planeras följande åtgärder:

- Slutförande av Vindsprojektet/en i Badstrandshuset
- Åtgärder enligt underhållsplanen, bl.a. påbörja studier för eventuell bergvärme-anläggning med avsikt att minska uppvärmningskostnaden, lagning av putsfogar, översyn balkonger och fönster, mm.
- I underhållsplanen för år 2023–24 upptagna åtgärder avseende omläggning av taken har påbörjats med en statusrapport (daterad januari 2019), vilken bekräftar att taket bör åtgärdas och läggas om inom en 5-10 års period.
Takåtgärderna utförs således efter utbyggnaden av vindsvångarna, som lokalt även kommer att omfatta förbättring av några takfönster, skorstensstosar och eventuellt även några nya takkupor på takets västra sida.


Avgiften

Avgiften har inte höjts sen 2013 och inga nya generella höjningar är heller planerade för år 2020.

Avgiftens nivå alltsedan föreningen bildades år 2011 framgår av tabellen nedan:

2011	Ursprunglig
2012	Höjning enligt plan 2%
2013	Höjning enligt plan 2%
2014	Oförändrad
2015	Oförändrad
2016	Oförändrad
2017	Oförändrad
2018	Oförändrad
2019	För att jämna ut feluppskattade avgiftsbelopp uppkomna under ombyggnadsprojektet föreslår styrelsen att avgifter för de "nya" lägenheterna höjs med ca 4% medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2020	Lika år 2019 kommer vissa avgiftsbelopp från ombyggnadsprojektet även detta år att korrigeras medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.

Underhållsplan

Åtgärd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
X = genomförd åtgärd P = Planerad åtgärd											
<u>Inre underhåll</u>											
elrenovering	X	X									
målning trapphus	X	X									
bredband /IP-TV	X	X				x					
målning källare	X	X									
renovering garage, ny port					X						
tvättstuga, ytskikt	X										
tvättstuga, maskiner						P/50000:-					
avlopp, lokaler		X									
avlopp, stamspolning		(X)			X						P /150 000:-
Stamrenovering av avlopp i garagegolv ventilation								P/200000:-			
ventiler, värmereglage					X					P/30000:-	
tappvattenreglage					X					P/20000:-	
pelare, källare	X									P/20000:-	
säkerhetsdörrar			X								
Råvindar Badstrandsv.							P/50000:-	P/20000:-			
<u>Yttre underhåll</u>											
terrassbjälklag, isolering-tätskikt				X							
dränering /isolering				X							
gårdsvägg											
tak, plåt inkl. stegar			X								
tak, tegel (studie+ ev. genomf.)										P ≈>5 MSEK	(P)
skorstenar omfogning			X								
Fasadputs (kompletteringar)						P/50000:-		P/50000:-			
balkonger				X							
smidesräcken				X			P/25000:-				
betongtrappor											
fönster, gatan								P/80000:-			
fönster mot sjön							P/80000:-				
trädgården		X			X						
pergola			X								
Bergvärmeanläggning (studie+ ev. genomförande)						P/20000:-		P/osäker			
Årssumma planerat underhåll							275 000:-	350 000:-		≈5 070 000:-	150 000:-
Summa kostnader att utredas: (ca)								≈5 MSEK		> 5≈ MSEK?	
 = aktiviteter som skjutits framåt i tiden											

Medlemsinformation

Under 2019 inträffade 11 lägenhetsförsäljningar/överlåtelser.

Antalet medlemmar uppgick till 122 vid utgången av året.

SPH

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	3 653 801	2 782 821	2 807 375	3 627 006
Resultat efter finansiella poster	544 757	-1 095 389	-1 609 668	-3 280 652
Soliditet, %	93	87	72	70
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	561	465	562	590
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 752	1 788	8 541	11 357
Ränta/kvm bostadsrättsyta	19	59	103	129
Värmekostnad/kvm totalyta	156	162	156	171

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	131 603 045	18 465 124		-13 896 727	-1 097 305
Upplåtelse	1 239 962	1 760 038			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-1 097 305	1 097 305
Årets resultat					542 896
Belopp vid årets slut	132 843 007	20 225 162		-14 994 032	542 896

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-14 994 032
årets resultat	542 896
Totalt	-14 451 136
Behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-14 451 136
Summa	-14 451 136

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

SP/hs

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 653 801	2 782 821
Övriga rörelseintäkter		66 123	98 372
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 719 924	2 881 193
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 522 654	-3 144 215
Personalkostnader		-56 579	-42 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 471	-633 935
Summa rörelsekostnader		-3 212 704	-3 820 964
Rörelseresultat		507 220	-939 771
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		138 010	138 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 473	-293 628
Summa finansiella poster		37 537	-155 618
Resultat efter finansiella poster		544 757	-1 095 389
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		544 757	-1 095 389
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 861	-1 916
Årets resultat		542 896	-1 097 305

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	140 617 812	141 251 283
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		59 232	-
Summa materiella anläggningstillgångar		140 677 044	141 251 283
Summa anläggningstillgångar		140 677 044	141 251 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		673 137	628 552
Övriga fordringar		484	538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 603	18 588
Summa kortfristiga fordringar		729 224	647 678
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
Summa kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 714 375	11 490 864
Summa kassa och bank		5 714 375	11 490 864
Summa omsättningstillgångar		8 566 620	14 261 563
SUMMA TILLGÅNGAR		149 243 664	155 512 846

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 068 169	150 068 169
Summa bundet eget kapital		153 068 169	150 068 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 994 032	-13 896 727
Årets resultat		542 896	-1 097 305
Summa fritt eget kapital		-14 451 136	-14 994 032
Summa eget kapital		138 617 033	135 074 137
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 825 000	8 925 000
Övriga skulder		69 125	69 125
Summa långfristiga skulder		8 894 125	8 994 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	-	8 925 000
Förskott entreprenadavtal		-	37 199
Leverantörsskulder		233 229	347 165
Skatteskulder		370 820	428 080
Övriga skulder		22 326	30 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 106 131	1 676 489
Summa kortfristiga skulder		1 732 506	11 444 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 243 664	155 512 846

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 823 322	2 322 588
Hysesintäkter, bostäder	168 685	176 898
Hysesintäkter, lokaler	375 530	152 785
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	268 264	126 250
Hysesintäkter parkering och garage, moms	18 000	3 800
	3 653 801	2 782 321

SP/hs

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Uppvärmning	870 824	905 066
EI	128 266	191 904
Vatten och avlopp	133 991	93 080
Sophämtning	104 695	81 116
Städning	132 375	144 972
Fastighetskötsel	72 984	84 648
Kabel-TV och Bredband	133 608	145 300
Snöröjning		4 757
Fastighetsförsäkring	142 069	142 169
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 187	9 529
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 522	14 250
	1 726 521	1 816 791

Reparationer och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gård	108 692	138 712
Vatten och avlopp	3 150	21 500
Värme	4 838	32 122
Tvättstugan	5 147	22 423
Elanläggning	3 852	35 854
Ventilation		27 750
Huskropp	127 884	47 353
Övrigt	26 731	
	280 294	325 714

Planerade underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Huskropp		370 877
Markanläggning		25 943
		396 820

Administrativa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	99	365
Telefon och porto	90	540
Övriga egna administrationskostnader	5 085	
Revisionsarvode	25 332	41 744
Ekonomisk förvaltning	141 192	141 763
Bankkostnader	4 871	3 951
Föreningsavgifter	5 116	5 056
Konsultarvoden	170 778	184 598
Konsultarvode hemsida	1 868	

Konsultarvode hemsida	1 868	
Övriga kostnader	7 303	13 935
	361 734	391 952

Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	154 105	212 938
	154 105	212 938

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 917 622	64 887 711
-Nyanskaffningar		10 029 911
	74 917 622	74 917 622
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 773 339	-3 139 404
-Årets avskrivning enligt plan	-633 471	-633 935
	-4 406 810	-3 773 339
Mark	70 107 000	70 107 000
Redovisat värde vid årets slut	140 617 812	141 251 283

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 15-187794-58334		4 000 000
Stadshypotek 15-187794-274522		4 925 000
Stadshypotek 15-187794-274523 ränta 1,0%, ffd 191130	8 825 000	8 925 000
	8 825 000	17 850 000

Not 6 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

SP/BS

Underskrifter

Stockholm 2020-04-16



Camilla Strömberg
Ordförande




Tord Sjöberg
Ledamot



Sebastian Ziabari
Ledamot




Sten Palmer
Ledamot



Magdalena Prioux
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2020



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor