

Årsredovisning

för

BRF Barnhusväderkvarnen 30

769603-6719

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Barnhusväderkvarnen 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades den 19 november 1998, registrerades den 10 december 1998 och förvärvade tomten till tomträtten Barnhusväderkvarnen 30, Tegnérslunden 6 i Adolf Fredriks församling i Stockholm den 16 juni 2000. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Fakta om vår fastighet

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Barnhusväderkvarnen 30	16 juni 2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan år 2000 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller t.o.m. 2025-06-30.

Fastigheten är taxerad till 74 820 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och omfattar 7 våningar, en indragen takvåning samt två källarplan. Föreningen har värdeår 1968.

Byggnaden omfattar 1816 m² (BOA) bostadsarea och 1018 m² (LOA) lokalarea inklusive 165 m² garage.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt, två kontorslokaler, en dansstudio samt ett garage för 12 bilar med hyresrätt. Föreningen omfattar också källarförråd och tvättstuga.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
2	9	1	5	5

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid kontrakt</u>
Dansstudio	593	2021-03-31
Salesgroup AB	130	2023-12-31
JobBusters AB	130	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten Barnhusväderkvarnen 30 är föreningens största tillgång och påverkar i hög grad föreningens ekonomi. Fastigheten är byggd 1968 vilket betyder att kontinuerligt underhållsarbete behövs. Förebyggande underhåll är oftast billigare än avhjälpande underhåll i efterhand. En underhållsplan togs fram 2010 och följs upp och justeras varje år. Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tid.

Förvaltning

Styrelsen har biträtts av Botema Fastighets AB när det gäller ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning samt AB BK Fastighetsservice när det gäller fastighetsservice.

Övriga avtal

Föreningen har sedan februari 2014 bredbandsuppkoppling via ett eget fastighetsnät och Fiber Direkt i Sverige AB. Föreningen har sedan tidigare avtal med ComHem för bredband och kabel-TV.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar fördelade på 22 lägenheter.

Antal medlemmar 2019-01-01:	37
Tillkommande medlemmar under 2019:	0
Avgående medlemmar under 2019	0
Antal medlemmar 2019-12-31:	37

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Regler för andrahandsuthyrning finns reglerat i stadgarna.

Information till medlemmar

Styrelsen har regelbundet delat ut information till medlemmarna via brevlådor, mail och/eller anslag i hissen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie årsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Mats Tevall	Ordförande	(omval)
Marianne Oldensand	Ekonomiansvarig	(omval)
Tomi Tägtström		(omval)
Ulla Martinsons		(nyval)

Suppleant

Naum Norman		(omval)
Jonas Halldén		(nyval)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mats Tevall, Marianne Oldensand, Tomi Tägtström och Ulla Martinsons två i förening.

Styrelsen har under 2019 hållit 11 protokollförda möten.

Arvoden

Styrelsen har under året disponerat ett prisbasbelopp att fördela inom sig inklusive intern revisor.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie extern revisor
Gunnar Hård af Segerstad	Ordinarie intern revisor (omval)
Carin Skoglund Uggelberg	Intern revisorssuppleant (omval)

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 21 maj 2019 i dansskolans lokaler på Tegnérslunden 6 i Stockholm och 22 medlemmar var närvarande.

Föreningens lån

Föreningen hade per den sista december 2019 lån på totalt 13 550 000 kronor.

Föreningens ekonomi

Det är avgörande för föreningens ekonomi hur väl fastigheten tas om hand. Såväl avskrivningsregler som regler om fondavsättning till yttre underhåll avser att sprida kostnaderna över tiden så att dagens medlemmar ekonomiskt bidrar till framtida underhålls- och renoveringskostnader. Styrelsen fokuserar på kostnadseffektiva lösningar utifrån bra upphandlingar samt uppföljningar och analyser.

Intäkter och kostnader 2019

Under året har intäkterna uppgått till 2675 tkr, vilket är en ökning med 81 tkr jämfört med förra årets intäkter på 2594 tkr. Avgifterna till medlemmarna har varit oförändrade sedan 170701. Avgifterna för garageplatserna har varit oförändrade sedan 170701.

Under året har kostnaderna uppgått till 1941 tkr, vilket är en ökning med 339 tkr jämfört med föregående års kostnader på 1602 tkr. De ökade kostnaderna beror främst på kostnader av engångskaraktär bland annat i form av konsult- och juristarvoden i samband med ansökan om bygglov för den planerade ombyggnaden av en kontorslokal till bostadslägenhet.

Avskrivningarna uppgår till 491 tkr. De aktiveringar som gjorts avseende ombyggnad och renovering av lokalerna på bottenvåningen under 2009-2011 började skrivas av under 2011. Även de arbeten som utfördes under 2011/2012 med det partiella stambytet ingår i denna avskrivning "Ombyggnation 2011".

Räntekostnaderna uppgår till 133 tkr, vilket är en ökning med 25 tkr jämfört med 2018.

Föreningens resultat för 2019 är positivt och uppgår till 110 tkr. Detta kan jämföras med föregående års resultat på plus 393 tkr.

Det nu gällande tomträttsavtalet löper på 10 år och började löpa 2015-07-01. Efter förhandling mellan föreningen och Stockholms stad sattes den nya avgälden till 353 tkr årligen. Under våren 2018 sänktes avgäldsrentan från 3,25 % till 3,0 % vilket medförde att avgälden justerades ned till 345 tkr årligen.

Föreningen har valt att anpassa sin årsredovisning från och med 2014 enligt K2. De nya redovisningsprinciperna gäller från och med februari 2015. De nya redovisningsprinciperna enligt K2 innebär att utgifterna för normalt fastighetsunderhåll ska belasta årets resultat direkt, och inte längre sättas på avskrivningsplan som tidigare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvändigt

-

Invändigt

Bostädernas frånluftskanaler rengjordes under oktober. Under november och december genomfördes en OVK-besiktning av bostäder och lokaler. Med godkänt beslut för bostäder och lokaler.

Under våren 2019 påbörjades planeringen för att bygga om den ena kontorslokalen till en bostadslägenhet. Kontorshyresgästen hade sagt upp hyreskontraktet för avflytt till 191130. Ett förslag att ändra användningen av den aktuella kontorslokalen till en bostad togs fram till föreningens årsstämma 190521. Årsstämman biföll enhälligt förslaget.

En ansökan om bygglov gjordes i maj. Stadsbyggnadskontoret föreslog avslag då de ansåg att fastigheten var "planstridig". Anledningen var en, sedan några år tillbaka, ny regel om hur man räknar antalet våningar på en fastighet. Enligt detaljplanen från 1961 ska vår fastighet ha 7 våningar men den nya regeln räknar in den indragna takvåningen som våning och då blir det 8 våningar. Med stöd av jurister, uppmätningar på taket samt kontakter med politiker biföll stadsbyggnadsnämnden vår bygglovansökan 200130. Det fortsatta arbetet kan påbörjas efter kungörelsetiden och när föreningen fått ett startbesked från Stadsbyggnadsnämnden.

I övrigt följer styrelsen underhållsplanen.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Drygt hälften av föreningens intäkter utgörs av lokalhyror. Lokalerna har under 2019 varit fullt uthyrda, förutom att den tomställda kontorslokalen stod outhyrd under december månad. Räntorna har under 2019 varit kvar på en låg räntenivå. Årets resultat förklaras i huvudsak av att inga större underhålls- och förbättringsåtgärder har genomförts, förutom återkommande reparation av lilla hissen. Därutöver har föreningen haft olika konsultkostnader av engångskaraktär i samband med bygglovansökan för ändrad användning från kontor till bostad samt för att få en ny och tillfällig kontorshyresgäst på korttidskontrakt i den tomställda kontorslokalen, på grund av utdragen bygglovprocess.

Styrelsens strategi

Styrelsens strategi är att föreningen ska omfattas av en långsiktig och stabil ekonomi. Det ger medlemmarna ett tryggt boende. En underhållsplan finns för planering av kommande åtgärder i fastigheten. Långsiktiga investeringar minskar underhålls-, förvaltnings- och förbrukningskostnader. För att vidhålla en bra ekonomi är styrelsens strategi att amortera när det finns ekonomiskt utrymme för att göra detta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 656	2 572	2 403	2 394	2 380
Res efter finansiella poster (tkr)	110	393	-2 455	-574	79
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	564	564	538	513	513
Soliditet (%)	59,0	60,0	59,0	63,0	64,0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 461	7 461	7 461	6 911	6 911

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 617 650	2 047 627	649 080	-6 924 093	392 761	20 783 025
Disp av föreg års resultat				392 761	-392 761	0
Förändring under året			169 590	-169 590	109 657	109 657
Belopp vid årets utgång	24 617 650	2 047 627	818 670	-6 700 922	109 657	20 892 682

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat

-6 700 923

årets vinst

109 657

-6 591 266

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes

224 460

i ny räkning överföres

-6 815 726

-6 591 266

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	2 656 263	2 572 151
Övriga rörelseintäkter	2	19 885	21 851
Summa rörelseintäkter		2 676 148	2 594 002
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-801 828	-791 548
Driftskostnader	4	-714 899	-633 025
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-369 090	-124 108
Personalkostnader	6	-56 686	-53 722
Avskrivningar	7	-491 004	-491 004
Summa rörelsekostnader		-2 433 507	-2 093 408
Rörelseresultat		242 641	500 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-326	-37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 658	-107 796
Summa finansiella poster		-132 984	-107 833
Resultat efter finansiella poster		109 657	392 761
Årets resultat		109 657	392 761

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	33 457 383	33 948 387
Summa materiella anläggningstillgångar		33 457 383	33 948 387
Summa anläggningstillgångar		33 457 383	33 948 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 240	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 004	95 634
Summa kortfristiga fordringar		89 244	95 634
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 727 219	913 364
Summa kassa och bank		1 727 219	913 364
Summa omsättningstillgångar		1 816 462	1 008 998
SUMMA TILLGÅNGAR		35 273 845	34 957 385

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 665 277	26 665 277
Fond för yttre underhåll		818 670	649 080
Summa bundet eget kapital		27 483 947	27 314 357
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 700 923	-6 924 094
Årets resultat		109 657	392 761
Summa ansamlad förlust		-6 591 266	-6 531 333
Summa eget kapital		20 892 681	20 783 024
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 550 000	13 550 000
Övriga skulder		58 000	0
Summa långfristiga skulder		13 608 000	13 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190 229	86 136
Skatteskulder		11 187	4 155
Övriga skulder		71 636	73 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 112	460 189
Summa kortfristiga skulder		773 164	624 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 273 845	34 957 385

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning, full avskriven	10 år
Ombyggnation	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 024 299	1 024 299
Hyra garage	216 000	211 500
Hyror lokaler	1 415 964	1 336 352
	2 656 263	2 572 151

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Utdelning Brandkontoret	18 500	18 500
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 385	2 951
Övriga ersättningar och intäkter	0	400
	19 885	21 851

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-222 257	-179 493
Markytor, trädgård	-5 550	-4 039
El	-104 171	-103 777
Värme	-393 193	-398 907
Vatten och avlopp	-43 490	-48 197
Sophämtning/renhållning	-33 168	-57 136
	-801 829	-791 549

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-23 730	-31 456
Obl besiktningkost OVK,hiss	-31 792	-4 684
Hisservice	-40 897	-11 715
Entrémattor	-2 617	-2 445
Övriga fastighetskostnader	-18 729	-19 738
Fastighetsförsäkring	-58 074	-57 070
Kabel-tv	-5 825	-5 866
F-skötsel	-45 740	-44 894
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-142 494	-130 714
Tomträttsavgäld	-345 000	-324 443
	-714 898	-633 025

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Lokalhyra	-10 000	-10 000
Konsultarvoden	-250 208	-14 732
Fastighetsförvaltning	-56 239	-52 929
Möteskostnader	-6 154	-15 337
Bankkostnader	-5 639	-9 355
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 860	-4 860
Portelefon	-16 616	-1 033
Revisorsarvode	-19 375	-15 862
	-369 091	-124 108

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	-45 990	-42 990
Lagstadgade sociala avgifter	-10 696	-10 732
	-56 686	-53 722

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-358 500	-358 500
Ombyggnation 2011	-132 504	-132 504
	-491 004	-491 004

Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	35 851 633	35 851 633
Utgående anskaffningsvärde	35 851 633	35 851 633
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 493 242	-3 134 742
Årets avskrivningar enligt plan	-358 500	-358 500
Utgående avskrivning enligt plan	-3 851 742	-3 493 242
Planenligt restvärde vid årets slut	31 999 891	32 358 391
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 200 000	24 800 000
Mark	47 620 000	31 730 000
	74 820 000	56 530 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 600 000	46 400 000
Lokaler	11 220 000	10 130 000
	74 820 000	56 530 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 395 000	3 395 000
Utgående anskaffningsvärde	3 395 000	3 395 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 805 004	-1 672 500
Årets avskrivningar enligt plan	-132 504	-132 504
Utgående avskrivning enligt plan	-1 937 508	-1 805 004
Planenligt restvärde vid årets slut	1 457 492	1 589 996
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	31 999 891	32 358 391
Ombyggnad	1 457 492	1 589 996
	33 457 383	33 948 387

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	1,300	2021-08-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank	0,790	2022-10-25	1 350 000	1 350 000
Swedbank	0,895	rörlig	7 200 000	7 200 000
Swedbank	1,240	2020-09-25	1 000 000	1 000 000
			13 550 000	13 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bygglov för ombyggnad av kontorslokal till bostad har erhållits. Olika tekniska handlingar har därefter lämnats in till stadsbyggnadskontoret. Förhoppningen är att föreningen före sommaren kallas till ett tekniskt samråd på stadsbyggnadskontoret och att stadsbyggnadsnämnden lämnar ett startbesked. Nuvarande kontorshyresgäst JobBusters AB (tillfällig hyresgäst efter Grad Arkitekter) har ett korttidskontrakt fram till 200930. Därefter kan ombyggnaden startas. Föreningen har deltagit i samrådsmöte på stadsbyggnadskontoret gällande ett nytt detaljplaneförslag för grannfastigheten Barnhusväderkvarnen 36. Föreningen har lämnat in synpunkter på förslaget.

Stockholm

Mats Tevall
Ordförande

Marianne Oldensand

Tomi Tägtström

Ulla Martinsons

Vår revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Gunnar Hård af Segerstad
Internrevisor

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: 28-2020040906605721-annualreport.pdf

Storlek: 260708 byte

Hashvärde SHA256:

40c08c87f39f6af8b65e57c06b73cf3245cae1b2d183e21efdf2a9907d17eee1

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed by 6:

ULLA MARTINSONS

Signed with BankID 2020-04-09 13:26 BankID Ref: 083d2cf7-4959-4c06-9a95-9a6fda342483

GUNNAR HÅRD AF SEGERSTAD

Signed with BankID 2020-04-09 14:15 BankID Ref: 90b8dd53-75f2-431a-a43a-e3ff5ac5d53b

MATS TEVALL LUNDSTRÖM

Signed with BankID 2020-04-09 17:46 BankID Ref: 46e18ec4-8008-4ccf-882e-a7965882f502

Linnéa Marianne Oldensand

Signed with BankID 2020-04-15 07:50 BankID Ref: ad01c63d-e015-43f0-826c-eeb0708fd657

Tomi Tapani Tobias Tägtström

Signed with BankID 2020-04-15 08:14 BankID Ref: 91b974bd-af3b-4e49-8b92-0cdf2dd34228

Brita Schumacher

Signed with BankID 2020-04-16 08:46 BankID Ref: 4523f0d8-f64a-4c79-84a4-bf0ca67b2d31