



Årsredovisning 2019

Brf Sängkammaren

Org. 769607-5139

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Torsgränd 6, 113 61 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se Telefon: 010 175 71 00 (kundtjänst)

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Sabbatsberg 28 i Stockholms kommun förvärvades 2008-03-06.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Torsgränd 6. Fastigheten byggdes 2007 och har värdeår 2007.

Den totala byggnadsytan uppgår till 446 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning
10 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2013
Rep hisstelefon	2015
Underhåll fläktar tvättstuga	2015
Rep värmekabel	2015
Rengöring frånluftsfiler	2016
Åtgärder vid skadegörelse	2016
Reparation fläkt	2016
Underhåll och service av hiss	2016
Reparation hiss	2017
Inköp trädgårdsmöbler	2017
Upprättande underhållsplan	2017
Aluminiumklätt kallmur	2018
Armatyr trapphus och innergård	2018
Översyn värme i lägenheter	2018

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköter föreningen själv. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-20. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 14 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 13. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tom Vahlman	ledamot/ordf.
Fredrik Hutter	ledamot
Bo Bengtsson	ledamot
Eva Karlsson	suppleant

Till **revisor** har Rikard Dufvenberg valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration och radonmätning.

Utöver detta har föreningen tecknat avtal gällande årlig översyn av röklucka på taket.

Föreningen amorterade under året 25 000 kr på ett av lånen hos Swedbank.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på ökade reparations- och underhållskostnader. Avskrivningar ingår i resultatet och innebär en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 legat i nivå med föregående år. Räntekostnaden har under 2019 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes 2019 med 2% och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 2% från och med januari 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	60
Energideklaration	6
Radonmätning	5
Underhållsåtgärd röklucka tak	8
Riktning förråds- och ytterdörr	5

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 20 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Taksäkerhetsutrustning	2020	20
Underhållsåtgärder inställningar fjärrvärme	2020-2021	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 130 000	137 400	-398 858	-61 566	17 806 976
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		46 800	-46 800		
Balanseras i ny räkning			-61 566	61 566	
Årets resultat				-102 865	-102 865
Belopp vid årets utgång	18 130 000	184 200	-507 224	-102 865	17 704 111

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	439	434	437	435	399
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-103	-62	88	-150	-219
Soliditet, %	* 77,7	77,8	77,0	77,1	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	909	891	891	891	809
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 155	11 211	11 659	11 659	11 659
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 650	40 650	40 650	40 650	40 650
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	1,05	1,00	1,10	2,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,1	22,1	22,8	22,9	22,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-507 224
Årets resultat	-102 865
	<hr/>
	-610 089
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	61 200
lanspråkstagande av yttre fond	-59 198
I ny räkning överföres	-612 091
	<hr/>
	-610 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	439 421	434 349
Summa rörelsens intäkter m.m.		439 421	434 349
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-313 351	-283 402
Övriga externa kostnader	4	-46 129	-33 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 708	-124 708
Summa rörelsens kostnader		-484 188	-441 760
Rörelseresultat		-44 767	-7 411
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-58 098	-54 155
Summa finansiella poster		-58 098	-54 155
Resultat efter finansiella poster		-102 865	-61 566
Årets resultat		-102 865	-61 566

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 536 461	22 661 169
Summa materiella anläggningstillgångar		22 536 461	22 661 169
Summa anläggningstillgångar		22 536 461	22 661 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		107	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 175	16 741
Summa kortfristiga fordringar		21 282	16 848
Kassa och bank		224 363	220 099
Summa omsättningstillgångar		245 645	236 947
SUMMA TILLGÅNGAR		22 782 106	22 898 116

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening	18 130 000	18 130 000
Yttre fond	184 200	137 400
Summa bundet eget kapital	18 314 200	18 267 400
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-507 224	-398 858
Årets resultat	-102 865	-61 566
Summa fritt eget kapital	-610 089	-460 424
Summa eget kapital	17 704 111	17 806 976
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	4 975 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder	4 975 000	5 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 046	17 076
Aktuell skatteskuld	20 255	13 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 694	60 694
Summa kortfristiga skulder	102 995	91 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 782 106	22 898 116

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-44 767	-7 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	124 708	124 708
Erlagd ränta	-58 098	-54 155
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 843	63 142
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 434	4 962
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	9 970	-46 874
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 885	10 656
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 264	31 886
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-25 000	-200 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-200 000
Förändring av likvida medel	4 264	-168 114
Likvida medel vid årets början	220 099	388 214
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	224 363	220 099

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod fr.o.m räkenskapsåret 2015.

Byggnad 100 år 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av detta utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Avsättning till fonden görs årligen genom en omföring mellan budget och fritt eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	405 456	397 488
	Hyresintäkter förråd	0	1 000
	Bredband	23 640	23 640
	Övriga intäkter	10 325	12 221
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	439 421	434 349

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	15 863	13 454
	Reparationer och underhåll	97 723	68 414
	Fastighetsel	36 024	38 871
	Fjärrvärme	69 191	69 950
	Vatten	17 701	17 371
	Sophämtning	17 196	14 979
	Bredband / Stadsnät	23 640	29 550
	Försäkringspremier	9 332	8 445
	Fastighetsskatt/avgift	13 770	13 365
	Övriga driftskostnader	12 911	9 003
	Summa driftkostnader	313 351	283 402

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	25 730	25 137
	Konsultarvode	5 625	0
	Bankkostnader	1 514	1 518
	Övriga externa kostnader	13 260	6 995
	Summa övriga externa kostnader	46 129	33 650

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 160 000	23 160 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 160 000	23 160 000
	Årets avskrivningar	-124 708	-124 708
	Utgående redovisat värde	22 536 461	22 661 169
	Redovisat värde byggnader	11 847 230	11 971 938
	Redovisat värde mark	10 689 231	10 689 231
	Summa redovisat värde	22 536 461	22 661 169
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	20 400 000 9 800 000	15 600 000 8 400 000

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	3 195	2 863
	Avgift till bostadsrättsorganisation	3 910	0
	Bredband	5 910	5 910
	Övrigt	8 160	7 968
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 175	16 741

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	4 975 000	5 000 000
	Summa långfristiga skulder	4 975 000	5 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	2022-02-25	1,04		1 733 000
Swedbank	2020-02-25	1,39		1 733 000
Swedbank	rörligt	1,14		1 509 000
Summa långfristiga skulder				4 975 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	7 316	10 414
	Förutbetald årsavgift	27 541	31 850
	Upplupen el	2 028	4 662
	Upplupen fjärrvärme	9 068	9 309
	Övrigt	9 741	4 459
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 694	60 694

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000
	Summa ställda säkerheter	5 200 000	5 200 000

Stockholm 2020-04-17



Tom Vahlman



Fredrik Hutter



Bo Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020. 04 14



Rikard Dufvenberg
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sängkammaren Org nr 769607-5139

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Sängkammaren för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

I årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslagen i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-14



Rikard Dufvenberg

Lekmannarevisor