

Årsredovisning 2019

BRF SKANDIA
702001-9456

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1996-12-20.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 6 på adressen Frejgatan 25 i Stockholm. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 195 kvm.

Styrelsens sammansättning

Benny Österlund	Ordförande
Douglas Hed	suppleant
Charlotta Melcher	Styrelsemedlem
Josephine Magnusson	Kassör
Rafael Okret	Styrelsemedlem

Valberedning

Erik Duke och Eva Licke.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Therese Lina Eleonor Winter Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.



Utförda historiska underhåll

1999	Stamrenovering
2002	Bullerglas mot gatan
2005	Gatuhustak och trapphus målat
2007	Balkonger
2016	Fasadrenovering
2016	Takrenovering av gatuhus
2018	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bransch -och rådgivningsorganisation	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning/Fastighetsförvaltning	Nabo
El	Ellevio

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har aktivt arbetat med att förbättra föreningens ekonomi. Styrelsen har bland annat lagt om lånen och därmed förbättrat villkoren. Beslut om höjda avgifter träde i kraft under våren 2019. Ekonomin i föreningen har tydligt förbättrats och är stabil.

Förändringar i avtal

Under året har nytt bolag för städning av trapphusen tecknats och vi har även omförhandlat avtal gällande den tekniska förvaltningen, vilket lett till lägre kostnader.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes en gemensam gårdsstädning som avslutades med en trevlig middag på gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	964 057	871 627	814 310	710 661
Resultat efter fin. poster	120 094	-46 142	-238 554	-3 690 704
Soliditet, %	-85	-87	-	-
Kassalikviditet %	260	133	147	78
Yttre fond	571 826	489 026	406 226	323 426
Taxeringsvärde	36 800 000	27 600 000	27 600 000	27 600 000
Bostadsyta, kvm	1 054	1 054	1 054	1 054
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	649	604	549	477
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 116	7 116	7 116	6 831
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	1,32	1,60	1,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	196 239	-	-	196 239
Upplåtelseavgifter	890 000	-	-	890 000
Fond, yttre underhåll	489 026	-	82 800	571 826
Balanserat resultat	-5 188 567	-46 142	-82 800	-5 317 510
Årets resultat	-46 142	46 142	120 094	120 094
Eget kapital	-3 659 445	0	120 094	-3 539 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 317 510
Årets resultat	120 094
Totalt	-5 197 416

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110 400
Balanseras i ny räkning	-5 307 816
	-5 197 416

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials, including 'IN' and 'CMT'.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	964 057	871 627
Rörelseintäkter		49 876	118 742
Summa rörelseintäkter		1 013 933	990 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-661 304	-824 872
Övriga externa kostnader		-82 380	-65 558
Personalkostnader	5	-999	-3 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 148	-82 428
Summa rörelsekostnader		-827 831	-976 854
Rörelseresultat		186 102	13 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 238	3 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 246	-62 895
Summa finansiella poster		-66 008	-59 657
Resultat efter finansiella poster		120 094	-46 142
Årets resultat		120 094	-46 142



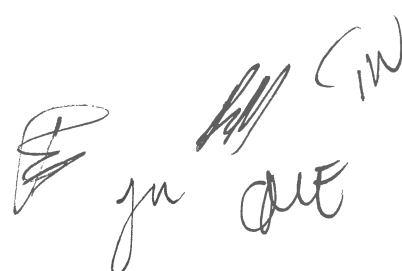
 Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'Jr' and 'CMT' with a large 'M' above it.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	3 622 200	3 697 188
Maskiner och inventarier	7	13 425	21 585
Summa materiella anläggningstillgångar		3 635 624	3 718 772
Summa anläggningstillgångar		3 635 624	3 718 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 703	13 980
Övriga fordringar		542	7 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 282	37 557
Summa kortfristiga fordringar		66 527	59 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 665	430 556
Summa kassa och bank		463 665	430 556
Summa omsättningstillgångar		530 192	489 830
Summa tillgångar		4 165 816	4 208 602

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 086 239	1 086 239
Fond för yttre underhåll		571 826	489 026
Summa bundet eget kapital		1 658 065	1 575 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 317 510	-5 188 567
Årets resultat		120 094	-46 142
Summa fritt eget kapital		-5 197 416	-5 234 710
Summa eget kapital		-3 539 351	-3 659 445
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 081	185 733
Skatteskulder		2 587	2 580
Övriga kortfristiga skulder		-60	41 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 559	138 000
Summa kortfristiga skulder		205 167	368 047
Summa eget kapital och skulder		4 165 816	4 208 602



 Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, 'ju' in the middle, and 'CW' on the right.

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	430 556	272 776
Resultat efter finansiella poster	120 094	-46 142
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	83 148	82 428
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	203 242	36 286
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 253	-24 586
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-162 880	158 259
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	33 109	169 959
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-12 179
Kassaflöde från investeringar	0	-12 179
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	33 109	157 780
Likvida medel vid årets slut	463 665	430 556

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skandia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	684 040	636 360
Övriga intäkter	280 017	235 267
Summa	964 057	871 627

B
ju *AD* *EW*
alt

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrning	5 805	7 948
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	109 814
Påminnelseavgift	0	480
Övriga intäkter	0	500
Övriga rörelseintäkter	15 000	0
Summa	20 805	118 742

Not 4, Driftskostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	0	16 501
Bredband	34 020	34 020
Entreprenadkostn städ	14 152	41 816
Fastighetsel	85 228	85 903
Fastighetsförsäkringar	54 683	42 405
Fastighetsskatt	30 294	29 414
Fastskötsel/teknisk förv arvode	22 998	44 972
Fjärrvärme	179 473	177 829
Kabel-TV	5 414	5 402
Planerade underhåll	0	112 688
Service värmeanläggning	2 088	0
Självrisk	15 000	30 000
Sophämtning	26 380	24 641
Trädgård och blommor	15 602	0
Vatten	24 209	23 775
Övriga köpta tjänster	11 875	13 183
Övriga rep./underhåll	133 660	134 171
Övriga serviceavtal	6 228	8 152
Summa	661 304	824 872

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, tjänstemän	999	3 996
Summa	999	3 996

*R. RM TW
ju (du)*

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 034	5 003 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 034	5 003 034
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 305 846	-1 229 750
Årets avskrivning	-74 988	-76 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 380 834	-1 305 846
Utgående restvärde enligt plan	3 622 200	3 697 188
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>216 408</i>	<i>216 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	17 600 000
Summa	36 800 000	27 600 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	93 316	81 137
Inköp	0	12 179
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 316	93 316
Ingående ackumulerad avskrivning	-71 731	-65 400
Avskrivningar	-8 160	-6 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-79 891	-71 731
Utgående restvärde enligt plan	13 425	21 585

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-08-14	0,74 %	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek	2019-09-06	0,80 %	500 000	500 000
Nordea Hypotek	2019-08-14	0,79 %	3 500 000	3 500 000
Summa			7 500 000	7 500 000

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 500 000	7 500 000
Summa	7 500 000	7 500 000

[Handwritten signatures]

Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Underåret genomfördes inga större reparationer eller renoveringar. Bland annat sköts den planerade ommålningen av gårdshusets tak till kommande år vilket påverkade årets resultat positivt. Tre av gården stora almar drabbades av almsjukan och var tvungna att fällas, styrelsen planerar att dessa ska ersättas under kommande år. Timer i trapphus byttes ut då den var ca 50år gammal, och samtidigt drogs elen om för belysningen i trapphuset. Föreningen fick stå för kostnaden för en vattenskada i lägenhet 1101 då en tidigare styrelse godkände installation av den avloppspump vilken orsakade vattenskadan.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 26

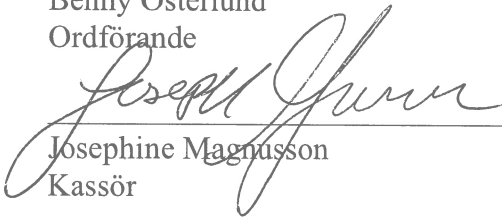
Ort och datum



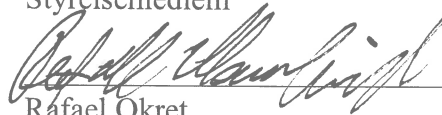
Benny Österlund
Ordförande



Charlotta Melcher
Styrelsemedlem



Josephine Magnusson
Kassör



Rafael Okret
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 27



Therese Lina Eleonor Winter
Revisor

Revisionsberättelse BRF Skandia 2019

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens protokoll i föreningen BRF Skandia för räkenskapsåret 1 januari 2019 tom 31 december 2019. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning.

Intäkter och kostnader är styrkta med underlag. Jag har genomfört stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt. Vid granskning finner jag årsredovisning samt verifikationer i god ordning.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

2020-04-27



Therese Winter