

Brf Wasa Brunn
Org nr 769616-0683

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Se TA 2019-11-14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen avser räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

Fastighet

Porla Brunn 3, Stockholm kommun
Medevigatan 8, 12 och 14, Eastmansvägen 15, 17 och 19
113 61 STOCKHOLM

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	2019-01-01 - 2019-05-16	2019-05-16 - 2019-12-31
Torvald Åkesson	ordförande	ordförande
Helén Zetterman	ledamot	-
Jörgen Detlefsen	ledamot	ledamot
Pauline Hyttner	ledamot	ledamot
Jan Thungren	ledamot	ledamot
Lars Thulin	suppleant	-
Fredrik Hammarsten	suppleant	ledamot
Carolina Clöwe	-	suppleant
Tomas Knutsson	-	suppleant

Revisorer

PwC, Box 885, 721 23 Västerås

Valberedning

Hans-Erik Claesson, Ebba Geijer och Shoresh Ibrahim (2019-05-16 - 2019-12-31)

Föreningsfrågor

Föreningen har 48 medlemslägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen har tre lokaler i gatuplanet varav alla varit uthyrda under året.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 8 500 kr i arvode per styrelseledamot och suppleant, samt 10 000 kr till ordföranden.

Fastigheten

Total byggrätt för fastigheten är c:a 4435 kvm varav c:a 3518 kvm utgör lägenhetsyta (BOA) och c:a 212 kvm utgör lokalyta (LOA).

Slutbesiktning av fastigheten ägde rum 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens verksamhet beskattas från 2009 som ett privatbostadsföretag. 1999 ²¹
Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening, vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

PH
TA
FL
Se

Föreningens säte: Stockholms kommun

Föreningen har köpt fastigheten Porla Brunn 3 genom förvärv av samtliga aktier i BESQAB Wasa Brunn AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till marknadsmässigt värde vid försäljningstidpunkten. Marken har därför ett redovisat anskaffningsvärde, som överstiger det skattemässiga värdet, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 75 medlemmar. Under året har 3 bostadsrätter överlåtits, vilket har lett till att 5 medlemmar har utträtt och 4 nya medlemmar har beviljats inträde.
vid årets slut hade föreningen 74 medlemmar.

Handwritten signatures:
A set of four handwritten initials in blue ink, arranged in a 2x2 grid. The initials appear to be 'lu', 'NA', 'FH', and 'Se'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under 2019 med det konstituerande mötet efter årsstämman inräknat. Dessutom har styrelseledamöterna korresponderat om och diskuterat viktiga frågor i föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2019 skötts av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning (MBF), med säte i Västerås.

Jouravtal om teknisk tillsyn och är tecknat med Wahlings Installationservice AB (WIAB).

Viss teknisk tillsyn och trappstädning har skötts av Markttjänst HB.

I början av året togs utrustningen i garaget för laddning av el- och elhybridbilar i bruk. F.n. används fyra laddboxar. En översyn av hyressättningen av garageplatser har gjorts under året i syfte att få en tydligare och mer transparent modell.

De första inflyttningarna i Brf Wasa Brunn ägde rum 2009. Ett 10-årsjubileum firades därför i anslutning till årsstämman i maj 2019.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till stadgeändringar. Ytterligare ett stämmobeslut krävs för att ändringsförslaget skall slutgiltigt godkännas.

Ett byte och uppgradering av TV-boxarna genomfördes, när ett nytt tre-årigt avtal om TV- och bredbandstjänster slöts med Ownit gällande från 1 juni.

Styrelsen beslutade att med hjälp av konsult ta fram en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Planen, som indikerar ett genomsnittligt underhållsbehov motsvarande 267 tkr/år, antogs av styrelsen.

En gårdsstädning genomfördes den 22 september tillsammans med grannföreningarna.

Regelbundet utskick av ett informationsblad till föreningens medlemmar per e-post har fortsatt. Informationen finns också tillgänglig på föreningens hemsida. En Facebook-grupp har skapats för föreningens medlemmar.

En av de tre lokalerna dvs Medevigatan 12 har fått ny hyresgäst per 1 januari 2020.

Ekonomi

Föreningens finansiella kostnader har reducerats ytterligare under 2019, då det sista av de tre räntesäkringsavtalen löpt ut i september. Ett nytt låneavtal med rörlig ränta har träffats. De låga marknadsräntorna har varit fördelaktiga för föreningens ekonomi. Trots att föreningen fortsätter redovisa ett negativt resultat, har kassaflödet förbättrats, vilket möjliggjort en amortering om 800 tkr under året.

Fastighetens taxeringsvärde under året

Byggnad	83 600 000
<u>Mark</u>	<u>87 339 000</u>
Summa	170 939 000

FA
FA
FA

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	3 340 908	3 332 104	3 347 811	3 257 038
Resultat efter finansiella poster	kr	-625 828	-745 367	-1 477 835	-1 913 468
Soliditet	%	83	82	82	82
Likviditet	%	141	99	89	78
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	649	649	642	624
Låneskuld per totala kvm	kr	10 994	11 209	11 343	11 383
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	104	104	103	107
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	2 485	2 336	2 099	2 302
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	204 800 000	724 011	-8 123 627	-745 367
Reservering till yttre fond		281 800	-281 800	
Ianspråktagande av yttre fond		-144 875	144 875	
Balansering av föregående års resultat			-745 367	745 367
Årets resultat				-625 828
Belopp vid årets utgång	204 800 000	860 936	-9 005 919	-625 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-9 005 919
Årets resultat	-625 828
	<hr/>
	-9 631 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	267 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-19 187
I ny räkning balanseras	-9 879 560
	<hr/>
	-9 631 747

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-625 828
Dispositioner	-247 813
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-873 641
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 108 749
---	-----------

TH
FH
Lu
PH
Se

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 340 908	3 332 104
Summa rörelseintäkter		3 340 908	3 332 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 163 478	-1 107 591
Periodiskt underhåll	5	-19 187	-144 875
Övriga externa kostnader	6	-162 664	-101 028
Arvoden och personalkostnader	7	-76 099	-80 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 825 737	-1 793 000
Summa rörelsekostnader		-3 247 165	-3 226 535
Rörelseresultat		93 743	105 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 422	2 606
Räntekostnader		-721 993	-853 542
Summa finansiella poster		-719 571	-850 936
Resultat efter finansiella poster		-625 828	-745 367
Årets resultat		-625 828	-745 367
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-625 828	-745 367
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		19 187	144 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-267 000	-281 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-873 641	-882 292

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FH", "RH", and "Se".

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	236 184 534	237 846 588
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	228 683
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>236 184 534</u>	<u>238 075 271</u>
Summa anläggningstillgångar		236 184 534	238 075 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		29 503	2 210
Övriga fordringar		10 434	4 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 408	30 866
Klientmedel i SHB		1 372 464	1 053 414
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 449 809</u>	<u>1 090 552</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		100 747	38 399
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>100 747</u>	<u>38 399</u>
Summa omsättningstillgångar		1 550 556	1 128 951
Summa tillgångar		237 735 090	239 204 222

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

204 800 000

204 800 000

Fond för yttre underhåll

860 936

724 011

Summa bundet eget kapital

205 660 936

205 524 011

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 005 919

-8 123 627

Årets resultat

-625 828

-745 367

Summa fritt eget kapital

-9 631 747

-8 868 994

Summa eget kapital

196 029 189

196 655 017

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

40 608 910

41 408 910

Summa långfristiga skulder

40 608 910

41 408 910

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

400 000

400 000

Leverantörsskulder

64 164

142 705

Skatteskulder

703

635

Övriga skulder

13

77 288

69 537

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

554 836

527 418

Summa kortfristiga skulder

1 096 991

1 140 295

Summa eget kapital och skulder

237 735 090

239 204 222

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'O' and several sets of initials like 'JH', 'PH', and 'Se'.

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	93 744	105 570
Erhållen ränta	2 422	2 606
Avskrivningar	1 825 737	1 793 000
Erlagd ränta	-721 993	-853 542
	<u>1 199 910</u>	<u>1 047 634</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-40 208	18 675
Ökning/minskning leverantörsskulder	-78 541	15 232
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	35 237	-250 942
	<u>1 116 398</u>	<u>830 599</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-228 683
Bidrag investeringar	65 000	0
	<u>65 000</u>	<u>-228 683</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-800 000	-500 000
	<u>-800 000</u>	<u>-500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	381 398	101 916
Likvida medel vid årets början	1 091 813	989 898
	<u>1 473 211</u>	<u>1 091 814</u>
Likvida medel vid årets slut		

FA
m
JH
PH
Je

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2114)
Laddstationer	5 år	(t.o.m. år 2023)

År 2014 upprättades en ny linjär avskrivningsplan istället för den tidigare progressiva planen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De planerade underhållsåtgärderna för 2020, som framför allt omfattar förbättrad avrinning från terrasserna, översyn och förbättring av golvbeläggningen i garaget, översyn/uppfräschning av entréerna samt förbättringar i tvättstugan, påbörjas.

Omförhandling av två lån hos Nordea, där avtalen löper ut i april, inleds i april.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 281 620	2 281 620
Hyror lokaler	470 388	459 948
Hyror parkering	591 110	590 536
Brutto	3 343 118	3 332 104
Övriga vakanser hyresförluster	-2 210	0
Summa nettoomsättning	3 340 908	3 332 104

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "PH", "Tu", "JK", "PH", and "Se".

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	147 735	99 665
Reparationer, löpande underhåll	126 202	108 439
Elavgifter	51 612	67 990
Uppvärmning	387 013	387 413
Vatten och avlopp	79 954	96 325
Renhållning	85 652	80 828
Försäkringar	28 748	28 162
Kabel-TV / Internet	125 440	104 276
Övriga fastighetskostnader	8 660	12 098
Fastighetsavgift/fastighetskatt	122 462	122 394
Summa driftskostnader	<u>1 163 478</u>	<u>1 107 590</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Byte trapparmaturer	0	144 875
Filterbyte	19 187	0
Summa periodiskt underhåll	<u>19 187</u>	<u>144 875</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 188	0
Kontorsmaterial	1 215	448
Kommunikation	2 525	2 738
Porto	90	180
Indrivning	4 506	1 313
Revision	12 057	11 615
Föreningsmöten	13 415	4 961
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 119	66 055
Övriga förvaltningskostnader	1 839	8 118
Konsultarvoden	45 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 710	5 600
Summa övriga externa kostnader	<u>162 664</u>	<u>101 028</u>

FA
lu
DA
PH
Se

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
*Arvode styrelse	61 000	64 000
Sociala kostnader	15 099	16 041
Summa arvoden, personalkostnader	<u>76 099</u>	<u>80 041</u>

*Styrelsearvodet är för 2018 utbetalt till 61 000 kr, 3 000 kr avser tidigare års periodiseringsfel.

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 033	2 065
Övriga ränteintäkter	389	541
Summa finansiella intäkter	<u>2 422</u>	<u>2 606</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 169 678	180 169 678
Inköp/Aktiveringar (laddstationer)	163 683	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 333 361	180 169 678
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 806 090	-8 013 090
Årets avskrivningar	-1 793 000	-1 793 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 599 090	-9 806 090
Utgående planenligt värde	<u>168 701 534</u>	<u>170 363 588</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 483 000	67 483 000
Utgående planenligt värde	67 483 000	67 483 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>236 184 534</u>	<u>237 846 588</u>



	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 600 000	74 200 000
Taxeringsvärde mark	87 339 000	57 833 000
	<hr/>	<hr/>
	170 939 000	132 033 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	162 000 000	123 000 000
Lokaler	8 939 000	9 033 000
	<hr/>	<hr/>
	170 939 000	132 033 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	228 683	0
- Inköp, laddstolpar	0	228 683
- Bidrag klimatklivet	-65 000	0
- Omklassificeringar	-163 683	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	228 683
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	228 683

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	0,950	2020-04-15	13 169 636
Nordea Hypotek	0,598	Rörligt, 3 mån	13 419 636
Nordea Hypotek*	0,364	Rörligt, 3 mån	14 419 638
Summa:			41 008 910
Avgår kortfristig del			-400 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 608 910
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			39 008 910

*Räntesäkring med löptid tom 2019-09-30. OTC Ränteswap är ett finansiellt instrument som ska minska risken med att teckna lån som har rörlig ränta. Varje kvartal görs en avräkning av skillnaden mellan räntan för ett lån med fast respektive rörlig ränta. Om den fasta räntan är högre än den rörliga, betalar föreningen mellanskillnaden till banken. Om det omvända förhållandet råder, betalar banken till föreningen.

FA
IK
AA
lu se

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	43 900 000	43 900 000
Summa ställda säkerheter	43 900 000	43 900 000

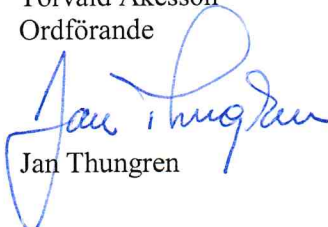
Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	34 737	26 699
Övriga kortfristiga skulder (ränteswap)	0	288
Deponerade medel	42 550	42 550
Summa övriga kortfristiga skulder	77 287	69 537

Stockholm 2020 - 04 - 11



Torvald Åkesson
Ordförande



Jan Thungren



Pauline Hyttner



Fredrik Hammarsten



Jörgen Detlefsen

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor