

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	6
-balansräkning	7
-noter	9
-underskrifter	14

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Solskiftet 7, Sundbybergs kommun

Rissneleden 101 A-B

174 57 Sundbyberg

Artillerivägen 1 A-B

174 59 Sundbyberg

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2019:

Peter Lindgren	ledamot, ordförande
Patric Söderman	ledamot
Marja Beckius	ledamot
Gunnilla Karjalainen	ledamot

Suppleanter

Jan Ahrfelt	suppleant
Ulf Landström	suppleant

Revisor

Barbro Lillkaas	Actus Revision AB
-----------------	-------------------

Revisorssuppleant

Solveig Turunen	Revisionsfirman Solitär
-----------------	-------------------------

Valberedning

Marie Rehse
Thomas Johansson.

Föreningen har en 65 % -ig andel i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Solskiftet 2 som avser gångvägar, park, belysning och sophantering samt skötsel av dessa ytor.

Sammanfattning av större åtgärder - år för år

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Filterbyte för tilluftsventilation i lgh	2019	S&S Snickerier
Byte/renovering av frånluftsfläktar	2018	S&S Snickerier
OVK	2018	Attunda Sot och Vent AB
Energideklaration	2018	Viktor Consulting

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Målning av portar	2017	Pigmenta Måleri
Renovering av plattsättning vid källare	2017	Hagslätts Mark
Fasadtvätt av fasader i norrläge	2017	EkoFredrik
Ny lekplats på innergård	2017	
Ny belysning på innergård	2017	FTR Service AB
Indragning fiber i fastigheterna	2017	SBG Stadsnät
Trädbeskrning innergård	2016	Sv. Arboristtjänst
Målning av källargång utanför tvättstuga	2016	Åsas Måleri
Byte av hissentreprenör från Kone till Allhiss	2015	Allhiss AB
Installering av bergvärme, avslut fjärrvärme	2015	Energipartner AB
Fläktmotorsbyte ventilation fastighet Artilleriv. 1 A-B	2013	
Förbättringsmålning i samtliga trappuppgångar	2013	HDE Gruppen
Entrédörrarna har lackats om	2013	HDE Gruppen
Takinspektion med utbyte av trasiga takpannor	2013	HDE Gruppen
Byte av hissentreprenör från OTIS till Kone	2012	Kone
Rengöring av ventilationssystem och OVK	2012	Åke Huss AB
Byte av källardörr till säkerhetsdörr i stål	2011	Låspunkten AB
Målning av fönsterbågar, nord- och ostfasader	2010	Måleriteknik AB
Totalrenovering av fasadsocklar och rep. av putsskador	2010	Hed Fasad AB
Anpassning av sophus och soprum till matavfallssortering	2009	Sundbybergs Stad
Målning av fönsterbågar, syd- och västfasader	2009	Måleriteknik AB
Energideklaration	2008	Giltig tom 2018
Stamspolning	2008	Ragnsells
Justering av ventilationssystem och OVK	2006	Åke Huss AB

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser till uthyrning.

Lägenhetsfördelning: 40 lägenheter, som alla upplåts med bostadsrätt.

Totalytan enligt taxeringsbeskedet 2 786 m², varav hela utgör lägenhetsyta. (BAO)

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt hållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Bland förvaltningsåtgärder kan följande nämnas.

- Utfört renoveringsåtgärder samt upprustning av föreningens egna samt gemensamma utrymmen
- Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.
- Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning skötts av styrelsen. För fastighetsskötselärenden, där styrelsen inte har tillräcklig kompetens, anlätades Leda Fastighetsservice AB gällande tvättstugan, övrig skötsel hanterades till största delen av styrelsen själva.
- Trädgårdsskötseln har skötts i egen regi av styrelsen och Vacker Trädgård.
- Snöröjning har utförts av Veterankraft och Tylömarks.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 53 medlemmar.

Under året har 7 medlemmar lämnat föreningen och 9 nya har beviljats inträde.

Vid årets slut var antalet medlemmar 55 st.

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 912 186	2 173 203	2 402 758	2 409 971
Resultat efter finansiella poster	-74 731	93 337	107 885	234 005
Soliditet (%)	38,34	38,19	37,66	37,45
Årsavgift/kvm BOA	650	745	829	831
Lån/kvm BOA	9 059	9 257	9 349	9 444
Drift/kvm BOA	238	281	296	213
Räntor/kvm BOA	173	178	245	300

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	16 563 000	1 241 500	-1 745 618	93 337	16 152 218
Vinstdisposition			93 337	-93 337	
Avsättning fond för yttre underhåll		201 200	-201 200		
Årets resultat				-74 731	-74 731
Belopp vid årets utgång	16 563 000	1 442 700	-1 853 481	-74 731	16 077 487

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 853 482
Årets resultat	-74 731
	<hr/>
	-1 928 213

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	123 000
Balanseras i ny räkning	-2 051 213
	<hr/>
	-1 928 213

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 912 186	2 173 203
Övrig intäkt	2	24 000	
Summa rörelseintäkter		<u>1 936 186</u>	<u>2 173 203</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-901 269	-1 004 255
Personalkostnader	4	-100 275	-92 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-486 699	-486 700
Förlust avyttr byggn & mark		-38 125	0
Summa rörelsekostnader		<u>-1 526 368</u>	<u>-1 583 740</u>
Rörelseresultat		409 818	589 463
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-484 549	-496 126
Summa finansiella poster		<u>-484 549</u>	<u>-496 126</u>
Resultat efter finansiella poster		-74 731	93 337
Resultat före skatt		-74 731	93 337
Årets resultat		<u>-74 731</u>	<u>93 337</u>

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

BALANSRÄKNING**2019-12-31****2018-12-31**

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	6	38 629 863	39 133 404
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 286 653	1 348 653
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	9 283
Pågående installation		75 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 991 891	40 491 340

Summa anläggningstillgångar

39 991 891

40 491 340

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar årsavgifter		22 045	9 766
Övriga fordringar		16 836	33 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	146 947	82 195
Summa kortfristiga fordringar		185 828	125 713

Kassa och bank

Kassa och bank		1 750 503	1 674 193
Summa kassa och bank		1 750 503	1 674 193

Summa omsättningstillgångar

1 936 131

1 799 906

SUMMA TILLGÅNGAR**41 928 022****42 291 246**

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 563 000	16 563 000
Fond för yttre underhåll		1 442 700	1 241 500
Summa bundet eget kapital		<u>18 005 700</u>	<u>17 804 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 853 482	-1 745 618
Årets resultat		-74 731	93 337
Summa fritt eget kapital		<u>-1 928 213</u>	<u>-1 652 281</u>
Summa eget kapital		16 077 487	16 152 219
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>25 204 635</u>	<u>25 539 282</u>
Summa långfristiga skulder		25 204 635	25 539 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	334 084	250 000
Leverantörsskulder		43 545	128 029
Skatteskulder		2 273	5 062
Övriga skulder		4 804	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>261 194</u>	<u>216 654</u>
Summa kortfristiga skulder		645 900	599 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 928 022	42 291 246

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5
Bergvärmeanläggning	25

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter BRF	1 810 721	2 074 519
Hyror garage/p-platser	91 710	92 081
Övriga rörelseintäkter	839	603
Övrig intäkt, marköverlåtelse	24 000	0
Bredband	8 916	6 000
	<hr/> 1 936 186	<hr/> 2 173 203

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
<i>Driftskostnader</i>		
Städning	44 700	48 205
Trädgårdsskötsel	24 680	41 955
Serviceavtal	13 239	13 152
Reparationer	96 216	131 935
El för drift och belysning	197 273	291 043
Vatten	108 660	98 772
Sophämtning	67 246	64 844
Vinterunderhåll	32 949	24 180
Kabel TV	61 350	60 042
Bredband	17 102	7 966
Övriga kostnader	0	1 845
Summa	663 415	783 939
 <i>Övriga kostnader</i>		
Fastighetsförsäkringspremier	37 089	36 596
Kommunal avgift	55 080	53 480
Förbrukningsinventarier/material	5 053	5 925
Revisionsarvoden	22 313	19 000
Förvaltningsarvode	57 679	56 287
Administration	28 419	49 028
Självrisk	32 221	0
Summa	237 854	220 316
 Summa Total	 901 269	 1 004 255
 Not 4 Personal		
Styrelsearvoden	79 875	73 160
Sociala kostnader	20 400	19 625
Summa	100 275	92 785
 Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Låneräntor	484 419	496 126
Övriga räntekostnader	130	0
Summa	484 549	496 126

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 191 142	39 191 142
Utgående anskaffningsvärde	<u>39 191 142</u>	<u>39 191 142</u>
Ingående avskrivningar	-6 450 608	-6 058 696
Årets avskrivningar	-391 912	-391 912
Utgående avskrivning	<u>-6 842 520</u>	<u>-6 450 608</u>
Utgående bokfört värde	<u>32 348 622</u>	<u>32 740 534</u>
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	285 276	285 276
Utgående anskaffningsvärde	<u>285 276</u>	<u>285 276</u>
Ingående avskrivningar	-192 406	-168 902
Årets avskrivningar	-23 504	-23 504
Utgående avskrivningar	<u>-215 910</u>	<u>-167 770</u>
Utgående bokfört värde	<u>69 366</u>	<u>92 870</u>
Mark		
Bokfört värde	6 300 000	6 300 000
Försäljning 47 kvm Tvärbanan	-88 125	
Utgående bokfört värde	<u>6 211 875</u>	<u>6 300 000</u>
Summa Total	38 629 863	39 133 404
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	33 000 000	29 000 000
Mark	18 200 000	13 200 000
Summa	<u>51 000 000</u>	<u>42 200 000</u>

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 550 153	1 550 153
Utgående anskaffningsvärden	1 550 153	1 550 153
Ingående avskrivningar	-201 500	-139 500
Årets avskrivningar	-62 000	-62 000
Utgående avskrivningar	-263 500	-201 500
Redovisat värde	1 286 653	1 348 653

Bergvärmeanläggning som har tagits i drift under 2015.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	98 032	98 032
Utgående anskaffningsvärden	98 032	98 032
Ingående avskrivningar	-88 749	-79 465
Årets avskrivningar	-9 283	-9 284
Utgående avskrivningar	-98 032	-88 749
Redovisat värde	0	9 283

Not 9 Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter

Kabel-TV	11 250	15 336
Ekonomisk förvaltning	14 571	14 340
Försäkring	37 876	37 089
Bredband	15 715	8 250
Statshypotek, amortering	62 500	0
Hissen AB	5 035	0
	146 947	75 015

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

Not 10Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	158058	1,09 %	2022-01-30	8 345 431	84 084
Stadshypotek	106745	1,20 %	2020-01-02	1 193 288	250 000
Stadshypotek	75521	0,89 %	2020-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek	625443	3,85 %	2021-01-30	8 000 000	0
				25 538 719	334 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 204 635

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 204 635

Not 11Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	20 000	17 500
El	19 939	27 034
Räntekostnader	39 180	31 928
Avgifter/hyror	182 075	140 192
	261 194	216 654

Övriga noter

Not 12Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

BOA = I de fall där nyckeltalen har beräknats per kvadratmeter boendeara har arean 2 786 kvm använts i beräkningen.

Drift/kvm BOA innehåller de sammanlagda driftskostnaderna för fastigheten delat med boendearan.

Not 13Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 305 000	29 305 000

Brf Solskiftet 1 i Sundbyberg

Org.nr. 769602-7809

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg 2020- 05 -

Peter Lindgren

Marja Beckius

Gunnilla Karjalainen

Patric Söderman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- 05 -

Actus Revision AB

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor