

Årsredovisning
för
BRF Skrivkortet 2

769620-8060

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Skrivkortet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-05-12 fastigheten Skrivkortet 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 350 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffnings-kostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse:

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Michaela Thomsson
Sophie Wennerström
Josefin Nilsson
Adriana Mitrus
Josefina Nieminen
Arvid Persson

Styrelsesuppleanter:

Erik Olsson (utträtt ur styrelsen i dec 2019)

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2019 med extrastämma 27 aug 2019. Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköttes fram till 30 juni av BoVera Konsult och från den 1 juni av Effektiv Förvaltning AB.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 8 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Skrivkortet 2 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 3156 kvadratmeter. Fastigheten består av 69 st bostadslägenheter varav 62 st bostadsrätter med 2785 kvadratmeter och 7 hyresrätter med 309 kvadratmeter samt 36 garageplatser, 3 mc-platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3094 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes 1955.

Försäkring:

Fastigheten är sedan mars fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.
Innan dess var fastigheten försäkrad hos If.

Fastighetslån:

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Fastighetens taxeringsuppgifter:

Taxeringsvärdet är 46 008 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 294 000 kr och markvärdet 18 714 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Vällingby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesförhandlingar:

Under året har hyrorna de för hyresrätter vi har kvar i föreningen förhandlats. Ambitionen är att sälja hyresrätterna allt eftersom de blir lediga.

Avtal:

Under året har de avtal som finns i föreningen samt uppdaterat dessa. Där ibland försäkringar, tvättstuga samt avtal för porttelefon. Detta arbete fortsätter för att få koll på föreningens avtal.

Ny ekonomisk förvaltare:

Under våren 2019 sågs avtalet för ekonomisk förvaltare över och nytt avtal skrevs. Nya förvaltaren Effektiv Förvaltning tog över 1 juli 2019.

Trapphusrenovering:

Under året har väggarna och golven i trapphusen samt källaren renoverats och fräschats till.

Brandskyddsbesiktning:

Under november genomfördes det en brandbesiktning av fastigheten och med det förbättringar för säkerheten i fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2019-12-31 totalt 81 medlemmar. 2018-12-31 var medlemsantalet 81.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 588	2 567	2 496	2 496	2 514
Resultat efter finansiella poster	-1 886	-4 789	-749	-380	78
Balansomslutning	61 029	62 782	66 353	64 945	61 300
Soliditet (%)	58,3	59,7	63,6	63,5	60,9
Fastighetslån/kvm (kr)	7 874	8 009	7 420	7 530	7 631
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2	2
Årsavgift/kvm (kr)	685	685	650	659	661

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

4/15

Fastighetslån/kvm
Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 962 853	17 634 243	762 501	-4 098 802	-4 789 242	37 471 553
Avsättning till yttre fond			119 430	-119 430		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 789 242	4 789 242	0
Årets resultat					-1 886 382	-1 886 382
Belopp vid årets utgång	27 962 853	17 634 243	881 931	-9 007 474	-1 886 382	35 585 171

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 007 475
årets förlust	-1 886 382
	-10 893 857

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	138 024 -11 031 881 -10 893 857
--	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 588 115	2 566 973
Övriga rörelseintäkter		14 378	112 434
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 602 493	2 679 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 147 138	-1 792 926
Personalkostnader		-115 545	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 982	-965 982
Övriga rörelsekostnader	4	0	-4 415 082
Summa rörelsekostnader		-4 228 665	-7 292 268
Rörelseresultat		-1 626 172	-4 612 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 349	8 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 559	-185 275
Summa finansiella poster		-260 210	-176 381
Resultat efter finansiella poster		-1 886 382	-4 789 242
Resultat före skatt		-1 886 382	-4 789 242
Årets resultat		-1 886 382	-4 789 242

KT

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	59 011 053	59 974 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 201	4 404
Summa materiella anläggningstillgångar		59 013 254	59 979 236
Summa anläggningstillgångar		59 013 254	59 979 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		523 965	14 000
Övriga fordringar		47 242	22 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 152	95 051
Summa kortfristiga fordringar		628 359	132 050
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 387 427	2 670 247
Summa kassa och bank		1 387 427	2 670 247
Summa omsättningstillgångar		2 015 786	2 802 297
SUMMA TILLGÅNGAR		61 029 040	62 781 533

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 597 096	45 597 096
Fond för yttre underhåll		881 931	762 501
Summa bundet eget kapital		46 479 027	46 359 597
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 007 475	-4 098 803
Årets resultat		-1 886 382	-4 789 242
Summa fritt eget kapital		-10 893 857	-8 888 045
Summa eget kapital		35 585 170	37 471 552
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 363 584	24 780 956
Summa långfristiga skulder		24 363 584	24 780 956
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		10 649	0
Leverantörsskulder		30 800	196 037
Skatteskulder		1 104	0
Övriga skulder		62 680	9 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	975 053	323 330
Summa kortfristiga skulder		1 080 286	529 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 029 040	62 781 533

MT

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3).

Fodringar

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Fastighetslån

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
<i>Byggnader</i>	15-100
Standardförbättringar ombyggnad	50
Fasad/Takrenovering	100
Inventarier	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika belopp enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Allmänna upplysningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	352 762	370 184
Hysesint garage/p-platser moms	139 683	155 548
Hysesint garage/p-platser	161 341	133 008
Årsavgifter bostäder	1 925 803	1 908 234
Fiberavgifter	3 488	0
Avgift Andrahandsuthyrning	2 712	0
Överlåtelseavgift	2 326	0
	2 588 115	2 566 974

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Drift	85 104	82 062
Elavgifter	41 956	97 582
Fjärrvärme	641 820	684 267
Avfallshantering	51 059	50 080
Vatten- och avlopp	94 981	87 990
Städning grundavtal	103 590	45 470
Snöröjning/sandning	45 632	28 111
Fastighetsskötsel grundavtal	65 703	73 048
Trädgårdssarbete	7 508	11 005
Fastighetsförsäkring	115 985	137 166
Förbrukningsinventarier	0	16 872
Reparationer/underhåll	1 537 384	131 864
Hemsida	3 735	7 470
Förbrukningsmaterial	10 387	0
Mobil- och IP-telefoni	3 424	3 091
Kabel-tv	18 613	18 212
Bredband	36 877	44 512
Porttelefoner serviceavtal	6 273	25 946
Revisionsarvoden	21 000	20 000
Ek förvaltning grundavtal	82 692	99 576
Bankkostnader	4 288	4 498
Service till branshorgan	5 142	5 082
Bolagsverket	600	600
Övriga externa tjänster	44 986	2 178
Fastighetsskatt	111 093	106 353
Upprättande av energideklaration	0	9 891
Trivselåtgärder	3 830	0
Övriga externa kostnader	3 476	0
	3 147 138	1 792 926

MT

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Förlust vid utrantering av fönster, fasad och tak	0	4 415 082
	0	4 415 082

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 797 976	58 341 058
Omklassificering från pågåendearbete	0	5 341 367
Årets anskaffningar	0	4 553 218
Försäljningar/utranteringar	0	-5 437 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 797 976	62 797 976
Ingående avskrivningar	-2 823 144	-2 881 950
Försäljningar/utranteringar		1 022 585
Årets avskrivningar	-963 779	-963 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 786 923	-2 823 144
Utgående redovisat värde	59 011 053	59 974 832
Bokfört värde byggnader	39 324 793	40 288 572
Bokfört värde mark	19 686 260	19 686 260
	59 011 053	59 974 832

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 013	11 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 013	11 013
Ingående avskrivningar	-6 609	-4 406
Årets avskrivningar	-2 203	-2 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 812	-6 609
Utgående redovisat värde	2 201	4 404

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	22 340	30 424
Kabel TV	4 711	4 637
Datakommunikation	0	6 598
Hyra tvättstuga	0	53 392
Förvaltning	14 476	0
Ekonomisk förvaltning	15 625	0
	57 152	95 051

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB hypotek	1,52	2024-03-08	6 298 396	6 397 739
SBAB hypotek	1,01	2020-05-20	3 298 396	3 397 739
SBAB hypotek	0,96	2020-03-16	6 298 396	6 397 739
SBAB hypotek	1,06	2021-01-18	6 298 396	6 397 739
SBAB hypotek	1,07	2020-06-25	2 170 000	2 190 000
			24 363 584	24 780 956

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	0	4 437
Värme	84 835	90 996
Revision	19 000	19 000
Fastighetsskötsel	5 244	3 580
Upplupna räntor och amorteringar	172 431	696
Lokalvård	6 094	0
Förutbetalda hyror och avgifter	662 282	204 621
Vatten och Sopor	24 321	0
Snöröjning/sandning	1 978	0
	976 185	323 330

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

KT

UNDERSKRIFTER

Vällingby 2020-03-05



Sophie Wennerström
Ordförande



Michaela Thomsson



Josefin Nilsson



Josefin Nieminen



Arvid Persson



Adriana Mitrus

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Revisor
BoRevision AB