

Årsredovisning

för

Brf Översten 1

769604-1800

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Översten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-12.

Föreningens fastighet, Översten 1, bebyggdes 1969 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2000-11-30 från Solnabostäder, för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 85 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

43 st 2 rum och kök

42 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 6 134 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas, och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

Ordinarie	Marcus Nordstedt	t o m 2019-09-24
	Joel Skoghammar	
	Charlie Johansson	
	Lotta Malm	
	Therese Lüsich	

Suppleanter Anders Bjerkén
 Alexander Pazirael

Fram till ordinarie stämman var Kristofer Westerberg, Anders Bjerkén, Gabriela Broja och Klas Kockum ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Eva Andersson Dverstorp Folkesson Råd och Revision

Suppleant Byrån Folkesson Råd och Revision

Valberedning
 Anders Nordkvist Sammankallande
 Efstathios Karipidis

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt härutöver ett antal rådslag och möten. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen, senast reviderad under 2017.

Den årliga konditionsbesiktningen av fastigheten utfördes under året av Storholmen Förvaltning. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2017-03-20 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 141 928 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 587 189 kronor. Kostnaden avser avlopprenovering, installation av TTM avgasare samt leverans av elmätare från RK Sol och Energiteknik AB. Samtliga kostnader har belastat resultatet.

Under året har styrelsen fortsatt med underhållsarbete och jobbat för att ständigt utveckla och förbättra förvaltningen av vår förening. Några viktiga områden och aktiviteter under 2019 är:

- Fastighetsgenomgång har genomförts för att identifiera risker och potentiella förbättringar i byggnaderna.
- Stampsolning har genomförts under våren och arbetet har fortsatt under hela hösten med att åtgärda de brister som upptäckts hos medlemmarna. Vår förhoppning är att detta arbete förebygger potentiella vattensador i framtiden.
- Fortsatt arbete med planering inför renovering av våra gemensamma tvättstugor. Äntligen har renoveringen dragit igång under februari 2020.
- Fortsatt arbete med gemensam el-leverans. Detta har under året gått långsamt, då nätägaren ständigt motarbetar genom segdragna beslut och långsam kommunikation.
- Styrelsen har i samarbete med övriga föreningar i området upphandlat ökad

bredbandshastighet och kommer få tillgång till 1000/1000 Mbits efter installation, till en sänkt kostnad.

- Rutinmässiga brandskyddsgenomgångar har genomförts.
- Installation av Hjärtstartare på våning -1 i hus 19.

Medlemsinformation

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. 2 st andrahandsupplåtelser är beviljade. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 123 (121) medlemmar.

Årsavgifterna sänktes med 10% fr o m 2019-01-01. Senaste avgiftsförändringen innan dess var en höjning med 1,5% fr o m 2015-04-01.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 797	4 197	4 282	4 246
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-291	485	851	-235
Soliditet (%)	98,8	98,9	98,7	98,3
Kassalikviditet (%)	1 390,8	1 387,4	597,7	324,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	450	450	450	450
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	-241	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 652	2 202	1 752	1 543
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	549	610	610	610
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 329 158	22 618 458	2 201 919	-3 746 979	484 674
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Upplåtelse bostadsrätt				484 674	-484 674
Balanseras i ny räkning					-290 860
Årets resultat					-290 860
Belopp vid årets utgång	44 329 158	22 618 458	2 651 919	-3 712 306	-290 860

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 712 306
årets förlust	-290 860
	-4 003 166

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	450 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-587 189
i ny räkning överföres	-3 865 977
	-4 003 166

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 797 202	4 196 974
Övriga rörelseintäkter		9 951	10 710
Summa rörelseintäkter		3 807 153	4 207 684
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 004 488	-2 667 829
Övriga externa kostnader	5	-237 341	-194 920
Personalkostnader	6	-146 803	-146 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 310	-740 310
Summa rörelsekostnader		-4 128 943	-3 749 673
Rörelseresultat		-321 790	458 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 490	26 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560	-119
Summa finansiella poster		30 930	26 663
Resultat efter finansiella poster		-290 860	484 674
Resultat före skatt		-290 860	484 674
Årets resultat		-290 860	484 674

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 545 584	56 285 894
Summa materiella anläggningstillgångar		55 545 584	56 285 894
Summa anläggningstillgångar		55 545 584	56 285 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		65 452	40 043
Övriga fordringar	8	1 330 245	917 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	232 886	219 767
Summa kortfristiga fordringar		1 628 583	1 177 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 200 833	9 169 343
Summa kassa och bank		9 200 833	9 169 343
Summa omsättningstillgångar		10 829 416	10 347 119
SUMMA TILLGÅNGAR		66 375 000	66 633 013

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 947 616	66 947 616
Yttre reparationsfond		2 651 919	2 201 919
Summa bundet eget kapital		69 599 535	69 149 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 712 306	-3 746 979
Årets resultat		-290 860	484 674
Summa fritt eget kapital		-4 003 166	-3 262 305
Summa eget kapital		65 596 369	65 887 230
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 862	124 559
Skatteskulder		9 552	10 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	650 217	610 462
Summa kortfristiga skulder		778 631	745 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 375 000	66 633 013

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-321 789	458 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		740 310	740 310
Erhållen ränta		31 490	26 782
Erlagd ränta		-560	-119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		449 450	1 224 984
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-37 681	-5 918
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		32 847	-32 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten		444 616	1 187 065
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	4 505 000
Årets kassaflöde		444 616	5 692 065
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 082 670	4 390 605
Likvida medel vid årets slut	11	10 527 286	10 082 670

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	0	10 946
Hysesintäkter övriga	36 385	38 400
Årsavgifter bostäder	3 368 532	3 736 140
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	41 915	47 999
El, ej momsregistrerade	5 401	9 577
Uppvärmning, ej momsregistrerade	344 969	364 858
Hysesbortfall ./.	0	-10 946
Övriga ersättningar och intäkter	7 957	8 120
Vidarefakturering	1 994	2 050
Inkasso/avhysning	0	540
	3 807 153	4 207 684

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	141 928	432 400
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	587 189	0
	729 117	432 400

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	291 033	226 178
Besiktning / Serviceavtal	57 051	53 564
Yttre skötsel / Snöröjning	144 346	52 023
Brandsäkerhet	7 540	22 936
Fastighetsel	180 216	198 634
Uppvärmning	999 869	1 057 560
Vatten	114 631	139 122
Sophämtning	82 803	75 665
Fastighetsförsäkring	166 057	160 160
Kabel-TV / Internet	104 866	104 362
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	117 045	113 645
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 913	31 581
	2 275 370	2 235 430

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	27 000	31 826
Revisionsarvode	15 625	13 750
Förvaltningsarvode	123 353	114 816
Övriga externa tjänster/kostnader	6 910	6 770
Övriga förbrukningsinventarier/material	57 653	16 695
Möteskostnad stämma	6 800	11 063
	237 341	194 920

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	115 000	115 000
Bilersättningar skattefria	0	300
Sociala avgifter	31 803	31 314
	146 803	146 614

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	46 248 244	46 248 244
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 845 000	1 845 000
Ingående anskaffningsvärd mark	19 250 000	19 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 343 244	67 343 244
Ingående avskrivningar	-11 057 350	-10 317 040
Årets avskrivningar	-740 310	-740 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 797 660	-11 057 350
Utgående redovisat värde	55 545 584	56 285 894
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	44 000 000
	136 000 000	99 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	292	1 139
Andra kortfristiga fordringar	3 500	3 500
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 326 453	913 327
	1 330 245	917 966

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	146 353	136 787
Förutbetald kabel-TV	9 890	9 885
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 643	73 095
	232 886	219 767

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	115 000	115 000
Upplupna sociala avgifter	36 133	36 133
Förskottsbetalda hyror och avgifter	274 065	269 360
Upplupna uppvärmningskostnader	128 163	137 328
Upplupna elavgifter	16 086	19 693
Upplupna reparationer och underhåll	37 558	10 375
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 212	7 575
	650 217	610 464

Not 11 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	1 326 453	913 327
Banktillgodohavanden	9 200 833	9 169 343
	10 527 286	10 082 670

Solna 2020-03-10



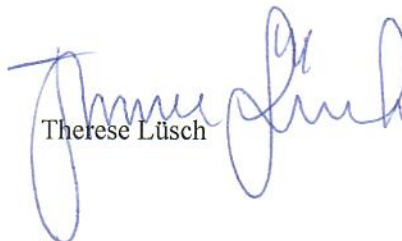
Charlie Johansson
Ordförande



Joel Skoghammar

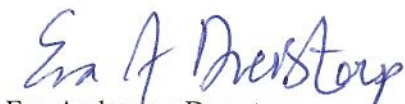


Lotta Malm



Therese Lüscher

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03



Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor