

Årsredovisning 2019

BRF STRUTSFARMEN, SOLNA 769604-7401

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-02.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05.

Föreningen övertog fastigheten 2011-05-31 nedan redovisning avser således föreningens nionde verksamma år.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 14 på adressen Råsundavägen 152 i Solna.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

	Förvärv	Kommun
Filmstaden 14	2011-05-31	Solna

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1951.

Byggnadens totalyta är 2402 kvadratmeter, varav 2324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 78 kvadratmeter utgör lokalyta.

Tomtarean är 2370 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Totalt har föreningen 12 lägenheter med 3 rok, samt 16 lägenheter med 4 rok.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsteraffär	78 kvm	2021-12-31

Föreningen är inte momsregistrerad.

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan har upprättats.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Borätterna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelsen, valberedning och revisor

Styrelsens sammansättning

Ann-Louise Ström	Ordförande
Malin Lindmark	Styrelseledamot
Per-Olov Karlsson	Styrelseledamot
Lars Dahlberg	Suppleant
Måns Hirschfeldt	Suppleant

Valberedning

Eivor Gabrielsson och Håkan Söderquist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Engdal Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrning och avgifter

Under året har styrelsen beviljat en ansökan om andrahandsuthyrning. Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Avtal med leverantörer

Avtal	Företag	Löptid
Ekonomisk förvaltning	Nabo	2020-12-31
El	Vattenfall	2022-07-31
Fjärrvärme	Norrenergi	Tillsvidare
Försäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring	2020-04-30
Hiss besiktning	Inspecta	Tillsvidare
Hiss service	KONE	Tillsvidare
Hushållssopor	SUEZ/Solna Stad	Tillsvidare
Kabel TV	ComHem	2024-10-01
Nycklar Assa Abloy	Råsunda Låsservice	Tillsvidare
Tidningsåtervinning	Hans Andersson Recycling	Tillsvidare
Parkeringsövervakning	Aimo park	Tillsvidare
Skadedjursbekämpning	Anticimex	2020-05-31
Snöröjning	Inget avtal	
Städning	Berge Städ AB	Tillsvidare
Teknisk förvaltning	Inget avtal	
Fastighetsjour	Dygnet	2020-12-31
Trädgårdsarbete	AB ICEPOOL	Tillsvidare/Avrop
Vatten och avlopp	Solna Vatten	Tillsvidare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets förvaltningsberättelse avslutades med några punkter som styrelsen planerade att genomföra/slutföra under 2019, vilket också är gjort:

- Slutfört rapportering av radonmätning samt erhållit godkänt intyg
- Rengjort ventilations- och rökkanaler
- Erhållit intyg på godkänd OVK
- Erhållit intyg på godkänd energideklaration

Under 2019 har styrelsen även

- Besvarat frågor från boende
- Ordnat en gemensam städdag där boende städade i och runt fastigheten med mycket gott resultat

- Anlitat Bengt Dahlgren Sthlm AB för upprättande av energideklaration samt försett företaget med nödvändig dokumentation för arbetet
- Vid rengöring/filmning av ventilationskanaler badrum upptäcktes dåliga luftflöden vilket berodde på att pappen på insidan av rören lossnat på flera ställen. Företaget Renare kanaler som genomförde rengöringen föreslog åtgärd som bestod i bortfräsning av gammal papp samt nytt ytskikt invändigt i ventrören. Denna åtgärd genomfördes och resulterade i godkänd OVK
- Anlitat företaget ICE POOL AB för gräsklippning under sommaren
- Anlitat företaget Fönstermontören i Stockholm AB för uppsättning av vädringspinnar på alla balkonger
- Bett boende märka upp cyklar samt städat cykelrummet från omärkta cyklar och annat skräp för bättre plats
- Haft läckage i undercentralen under sommaren vilket åtgärdades av rörmokare som Norrenergi förmedlade kontakt till
- Anlitat Årstadahls VVS för att isolera den nya rören i undercentralen, göra en bättre lösning för kondens och avrinning av vatten från avfuktaren i torkrum samt åtgärda tre dåligt fungerande radiatorer hos boende
- Anlitat Söderbergs El för förslag på bättre belysning framför Blomsterparadiset
- Förhandlat med Solna Stad om hur tillgänglighetsanpassningen av busshållplatsen utanför fastigheten bör se ut för att bl a sophantering och transporter ska fungera för oss med gott resultat
- Tagit in offerter på stamspolning till kommande verksamhetsår.

Under 2019 har inga nya lån tagits, föreningen har amorterat 270 000:- på de lån som togs 2011-05-31.

Ingen avgiftshöjning är planerad.

Styrelsens ambition har varit

- Att vår förening ska fungera öppet och effektivt med trevlig bostadsmiljö i och runt fastigheten.
- Behandla alla medlemmar i fastigheten enligt likabehandlingsprincipen
- Aldrig äventyra föreningens/medlemmarnas ekonomi.
- Att tillämpa försiktighetsprincipen och ett förhållningssätt präglat av säkerhet och kvalitet.

Kommande underhållsarbeten:

Styrelsen fortsätter sitt löpande arbete samt ska se till att underhållsspolning av stammarna blir gjord.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 452	1 449	1 384	1 382
Resultat efter fin. poster	-38	62	64	-6 849
Soliditet, %	83	83	82	82
Yttre fond	980	844	709	574
Taxeringsvärde	61 809	45 099	45 099	45 099
Bostadsyta, kvm	2 324	2 324	2 324	2 324
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	564	537	537
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 612	4 728	4 885	4 997
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,51	1,84	1,97
Belåningsgrad, %	16,50	16,81	17,27	17,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	56 328	-	-	56 328
Upplåtelseavgifter	4 908	-	-	4 908
Fond, yttre underhåll	844	-	135	980
Balanserat resultat	-7 511	62	-135	-7 585
Årets resultat	62	-62	-38	-38
Eget kapital	54 631	0	-38	54 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 585
Årets resultat	-38
Totalt	-7 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	185
Balanseras i ny räkning	-7 808
	-7 623

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 452	1 449
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 452	1 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-827	-688
Övriga externa kostnader	7	-103	-124
Personalkostnader	8	-23	-24
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382	-382
Summa rörelsekostnader		-1 335	-1 218
Rörelseresultat		117	232
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-155	-169
Summa finansiella poster		-155	-169
Resultat efter finansiella poster		-38	62
Årets resultat		-38	62

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	64 968	65 345
Maskiner och inventarier	11	61	66
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 028</u>	<u>65 410</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>65 028</u>	<u>65 410</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	8
Övriga fordringar	12	50	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36	34
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>91</u>	<u>92</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		596	545
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>596</u>	<u>545</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>686</u>	<u>637</u>
Summa tillgångar		<u>65 715</u>	<u>66 048</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 236	61 236
Fond för yttre underhåll		980	844
Summa bundet eget kapital		62 215	62 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 585	-7 511
Årets resultat		-38	62
Summa fritt eget kapital		-7 623	-7 449
Summa eget kapital		54 592	54 631
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 357	10 627
Summa långfristiga skulder		10 357	10 627
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360	360
Leverantörsskulder		84	109
Skatteskulder		95	92
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226	229
Summa kortfristiga skulder		765	789
Summa eget kapital och skulder		65 715	66 048

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Andrahandsuthyrning	1	1
Deb. fastighetsskatt	9	9
Hysesintäkter, lokaler	131	128
Årsavgifter, bostäder	1 311	1 311
Summa	1 452	1 449

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	5	39
Fastighetsskötsel	8	16
Klottersanering	0	2
Städning	23	23
Trädgårdsarbete	6	8
Övrigt	223	14
Summa	265	102

	2019	2018
Not 4, Reparationer		
Reparationer	43	82
Summa	43	82

	2019	2018
Not 5, Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	61	57
Sophämtning	35	27
Uppvärmning	301	304
Vatten	39	38
Summa	437	426

	2019	2018
Not 6, Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	26	23
Fastighetsskatt	49	46
Kabel-TV	8	8
Summa	83	78

	2019	2018
Not 7, Övriga externa kostnader		
Arvode ekonomisk förvaltning	37	36
Bankkostnader	4	5
Extradebitering förvaltn.	5	2
Förbrukningsmaterial	8	38
Hyra, lokal	1	0
Revisionsarvoden	22	17
Serv.avg branschorg.	10	10
Styr.möte/stämma/städdag	4	13
Tillsynsavgifter Myndigheter	2	0
Övr förvaltningskostnader	1	3
Övriga externa kostnader	8	0
Summa	103	124

	2019	2018
Not 8, Personalkostnader		
Sociala avgifter	5	5
Styrelsearvoden	18	19
Summa	23	24

	2019	2018
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	155	169
Summa	155	169

	2019-12-31	2018-12-31
Not 10, Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 529	67 529
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 529	67 529
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 184	-1 807
Årets avskrivning	-377	-377
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 561	-2 184
Utgående restvärde enligt plan	64 968	65 345
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 078</i>	<i>23 078</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 471	22 874
Taxeringsvärde mark	36 338	22 225
Summa	61 809	45 099

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101	101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101</u>	<u>101</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-35	-30
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-41</u>	<u>-35</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>61</u>	<u>66</u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	50	50
<i>Summa</i>	<u>50</u>	<u>50</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	5	5
Försäkringspremier	9	8
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	2	2
Räntor	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5
<i>Summa</i>	<u>36</u>	<u>34</u>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,09 %	1 866	1 866
Stadshypotek	2022-03-01	1,74 %	1 325	1 385
Stadshypotek	2020-12-01	1,09 %	200	200
Stadshypotek	2027-04-30	2,83 %	1 027	1 177
Stadshypotek	2020-03-30	1,34 %	3 750	3 810
Stadshypotek	2021-10-30	1,14 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2020-10-30	1,09 %	300	300
Stadshypotek	2021-10-30	1,14 %	250	250
<i>Summa</i>			<u>10 717</u>	<u>10 987</u>
			360	
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>				

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	16
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	122	121
Löner	29	29
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	38	41
Utgiftsräntor	5	7
Summa	226	229

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 864	12 864
Summa	12 864	12 864

Underskrifter

Solna, 2020-04-28
Ort och datum

Ann-Louise Ström
Ann-Louise Ström
Ordförande

Malin Lindmark
Malin Lindmark
Styrelseledamot

Per-Olov Karlsson
Per-Olov Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04

Johan Engdal
Johan Engdal
Auktoriserad revisor