

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Solstugan i Fredhäll**

769621-6931

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Solstugan i Fredhäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen förvärvade 2010-12-22 fastigheten, Stockholm, Vikingen 4 i Stockholms Kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 74 173 845 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

#### **Föreningens ändamål**

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

#### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Ida Hilford Brander	Ordförande
Sebastian Bolling	Ledamot
Lovisa Gustavsson	Ledamot
Ville Gruner	Ledamot
Lottie Hedlund	Ledamot
Johanna Ingvarsson	Ledamot
Jonas Adolfsson	Suppleant

#### **Sammanträden**

Ordinarie årsstämma hölls 12 juni 2019. Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Effektiv Förvaltning i Stockholm AB  
Den tekniska förvaltningen sköttes under året av Hus-Skötsel PM AB.

#### **Revisor**

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor, Stefan Gustafsson.

#### **Överlåtelse**

Under året har bostadsrätten till 6 lägenheter överlåtits.

#### **Avgifter**

Avgifterna har varit oförändrade.

### Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och bygnader med beteckningen Stockholm Vikingen 4 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 701 kvadratmeter. Fastigheten består av 38 bostadslägenheter och två lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 1821 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 201 kvadratmeter, total yta 2022 kvadratmeter. Av de 38 st bostadslägenheterna är en lägenhet hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1935. Ombyggnad 1995. Föreningen har 9 p-platser.

Fastighetens samlade taxeringsvärde uppgår per 2019-12-31 till 70 623 000 SEK varav byggnadsvärde 31 938 000 SEK och markvärde 38 685 000 SEK

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Restauranglokalen fick ny hyresgäst
- Förnyelse av föreningens stadgar

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 881	1 816	1 892	1 812	1 832
Resultat efter finansiella poster	-287	207	-53	114	-489
Soliditet (%)	73,00	71,00	71,00	70,00	70,00
Balansomslutning	75 056	77 381	77 357	77 605	77 606
Lån kr/kvm bostadsyta	10 736	11 905	11 974	12 012	12 026
Genomsnittlig skuldränta i %	0,91	1,04	1,02	1,13	1,01
Årsavgift kr per kvm	756	756	756	756	756

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	53 905 658	1 712 801	214 213	-1 202 217	206 523	<b>54 836 978</b>
Disposition av föregående års resultat:				206 523	-206 523	<b>0</b>
Årets resultat					-287 490	<b>-287 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 905 658</b>	<b>1 712 801</b>	<b>214 213</b>	<b>-995 694</b>	<b>-287 490</b>	<b>54 549 488</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-995 695
årets förlust	-287 490
	<b>-1 283 185</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	90 000
	-1 373 185
	<b>-1 283 185</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 880 847	1 816 201
Övriga rörelseintäkter		2 371	50
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 883 218</b>	<b>1 816 251</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-996 703	-515 340
Övriga externa kostnader	4	-373 223	-249 339
Personalkostnader		-76 666	-74 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-548 698	-548 698
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 995 290</b>	<b>-1 387 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-112 072</b>	<b>428 323</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 821	3 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 239	-225 776
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 418</b>	<b>-221 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-287 490</b>	<b>206 523</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-287 490</b>	<b>206 523</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	73 710 790	74 259 488
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 710 790</b>	<b>74 259 488</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 710 790</b>	<b>74 259 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		428 635	472 085
Övriga fordringar		161	562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 691	14 984
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>446 487</b>	<b>487 631</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		899 010	2 634 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>899 010</b>	<b>2 634 228</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 345 497</b>	<b>3 121 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 056 287</b>	<b>77 381 347</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		53 905 658	53 905 658
Upplåtelseavgifter		1 712 801	1 712 801
Fond för yttre underhåll		214 213	214 213
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 832 672</b>	<b>55 832 672</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-995 695	-1 202 217
Årets resultat		-287 490	206 523
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 283 185</b>	<b>-995 694</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 549 487</b>	<b>54 836 978</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 550 000	21 680 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 550 000</b>	<b>21 680 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		132 548	78 184
Skatteskulder		179 192	180 436
Övriga skulder		31 920	46 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	613 140	559 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>956 800</b>	<b>863 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 056 287</b>	<b>77 381 347</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för de ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Nedanstående nyttjandeperioder används:

<i>Typ:</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Standardförbättringar	50
Inventarier	5

#### Inkomstskatt

Aktuell 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 beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats utöver styrelsearvoden.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	84 507	81 001
Hysesintäkter lokaler momspl	323 970	273 115
Hysesintäkter garage/p-platser momspl	52 594	24 041
Hysesintäkter övriga objekt	13 568	13 680
Hysesintäkter p-plats m el	64 725	62 999
Årsavgifter bostäder	1 325 671	1 335 197
Ersättning från hyresgäst	10 971	17 018
Överlåtelseavgift	3 487	6 822
Pantsättningsavgift mm	455	2 268
Faktureringsavgifter	900	60
	<b>1 880 848</b>	<b>1 816 201</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Övriga lokalkostnader/Ventilation	0	3 000
Elavgifter för belysning	47 435	49 729
Uppvärmning	314 620	316 731
Sophämtning/Renhållning	61 559	37 256
Vatten och avlopp	53 961	52 381
Hissar service	9 983	7 504
Lokalvård	25 437	5 391
Rep/underhåll av fastighet	476 004	29 635
Kabel TV	7 704	12 665
Renovering hyreslägenheter	0	1 048
	<b>996 703</b>	<b>515 340</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	88 556	90 636
Fastighetsförsäkringar	36 369	34 059
Datakommunikation	3 030	3 030
Revisionsarvode	15 272	15 638
Redovisningstjänster	39 096	39 096
Teknisk förvaltning	87 952	49 622
Bankkostnader	7 628	6 833
Övriga externa tjänster	17 757	10 425
Renovering Lokal	39 299	0
Föreningsavgifter	5 210	0
Konsultarvoden	33 055	0
	<b>373 224</b>	<b>249 339</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 895 093	77 895 093
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 895 093</b>	<b>77 895 093</b>
Ingående avskrivningar	-3 635 605	-3 086 907
Årets avskrivningar	-548 698	-548 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 184 303</b>	<b>-3 635 605</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 710 790</b>	<b>74 259 488</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 938 000	28 003 000
Taxeringsvärden mark	38 685 000	24 980 000
	<b>70 623 000</b>	<b>52 983 000</b>
Bokfört värde byggnader	47 008 206	47 556 904
Bokfört värde mark	26 702 584	26 702 584
	<b>73 710 790</b>	<b>74 259 488</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>
Ingående avskrivningar	-27 000	-27 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 000</b>	<b>-27 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätterna medlemskap	5 310	5 210
Effektiv Förvaltning	9 774	9 774
ComHem	2 607	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>17 691</b>	<b>14 984</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2019-12-31 är 19 550 000 SEK  
Föreningens lån är placerade hos Svenska Handelsbanken

Lån 1: 8 800 000, ränta 0,650%, fram till konverteringsdagen 2020-04-30

Lån 2: 2 000 000, ränta 0,598%, fram till konverteringsdagen 2020-12-30

Lån 3: 5 655 000, ränta 0,684%, fram till konverteringsdagen 2020-05-14

Lån 4: 3 095 000, ränta 0,722%, fram till konverteringsdagen 2020-06-08

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Revsion	10 000	10 000
Värme	39 957	42 949
El-kostnader	4 072	8 653
Sophantering	4 868	0
Styrelsearvoden inkl soc avg	36 144	34 938
Räntor	16 356	17 727
Förskottsbetalda hyror och avgifter	481 013	444 736
Vatten/Hushållsavfall	18 327	0
Städning	2 403	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>613 140</b>	<b>559 003</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000
	<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm ...../.....2020

Ida Hilford Brander  
Ordförande

Sebastian Bolling

Lovisa Gustavsson

Ville Gruner

Lottie Hedlund

Johanna Ingvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Gustafsson  
Revisor