

Brf Fredrik 11

Org nr 769602-9011

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

BM MA

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fredrik 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Fredrik 11, bebyggdes 1965 samt förvärvades och tillträdades 9 november 2015 från de tidigare ägarna av fastigheten i Fastighetsbolaget Fredrik 11. Föreningen registrerades 1998-02-20. Fastigheten är belägen på Bygärdesvägen 3 i Spånga. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 kontorslokal som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 964 m² (varav bostadsrättsyta 964 m²)

Total lokalyta: 35 m²

Ovanstående ytor enligt fastighetstaxeringen

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Föreningen har även en tilläggsförsäkring hos Anticimex som rör vattenskador (trygghetsförsäkring).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor. Teknisk förvaltning, trappstädning och fastighetsskötsel har i huvudsak skötts i egen regi.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras av styrelsen minst en gång per år. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet för den närmaste 10-årsperioden inkluderar bl.a. byte/renovering av de avloppsstammar som ännu ej är bytta, renovering av entre och trapphall, byte av kompressorer till bergvärmeanläggningen, samt byte av fläktsystem. Utöver dessa åtgärder kan tappvattenstammar och el-stammar behöva bytas, men i dagsläget bedöms detta ligga bortom de närmaste 10 åren.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Utförd OVK	2018
Förstudie renovering avloppsstammar	2018
Byte av gårdslampor	2017
Byte av stamventiler	2017
Nya fönster	2016
Byte ca 50% av avloppsstammar under huset	2015 (före fastigh. förvärvades av brf)
Installation av bergvärme	2008 (före fastigh. förvärvades av brf)
Nya inglasade balkonger	2004 (före fastigh. förvärvades av brf)

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett. Markupplåtelsen för altan lgh 1002 har sagts upp av andelsägaren.

Månadsavgifterna har varit oförändrade för bostadsrättslägenheterna. Hyran för lokalen höjdes med 2,4 % från 1'te april.

Föreningen har även detta år bedrivit Självförvaltning, dvs en del arbeten av enklare typ har utförts av föreningens medlemmar. Berörda lägenheter har fått månadsavgiften sänkt med 500 kr per månad man deltagit i självförvaltningen. Arvoden har utbetalats till styrelsemedlemmar.

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning har utförts av föreningens medlemmar huvudsakligen inom ramen för Självförvaltning.

Förvaltnings AB Castor har skött den ekonomiska förvaltningen, Berendsen har bytt mattor i trapphallen och BoAx har servat ventilationsanläggningen. Nytt för i år är att Rörmannen servat vår Bergvärmeanläggning.

Gemensam vårstädning genomfördes 5'te maj och gemensam höststädning 6'te oktober.

Från 1'te november har fastighetens elhandelsavtal flyttats till ett av Castor tecknat gemensamt avtal för deras kunder hos Vattenfall. Förhoppningen är att på detta sätt slippa överraskningar och krångel i samband med nytecknande.

Föreningen har fortfarande ett fastighetsabonnemang hos ComHem för de fria TV kanalerna samt har haft A3 som bredbandsleverantör över IP-Onlys fibernät. A3 är dock uppsagda och ny bredbandsleverantör över fiber kommer från slutet januari 2020 att bli Bredband 2.

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad via Bostadsrätternas partner Söderberg och Partner med företaget Protector. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Separat finns även en Trygghetsförsäkring hos Anticimex som kommer genomföra en ny besiktning våren 2020 (3 år efter tecknandet).

Föreningens lån flyttades slutet av året från rörligt (3-månaders) lån med Stadshypotek (SHB) till ett s.k.Stibor-lån (samma långivare) som löper ett år i taget med räntejustering kvartalsvis. Räntan blir på detta sätt något lägre än tidigare.

De planerade badrumsrenoveringarna och den tänkta upphandlingen av ett stamrenoveringsprojekt har inte genomförts. Orsaken var att företaget Avloppsteknik (som gratis besiktigade våra avloppsstammar i början på 2019) då bedömde en livslängd på mer än 10 år till förutsatt att vi underhåller dem regelbundet. Det budskapet, i kombination med förstudieresultatet från konsultbolaget Gaido, gjorde att stamrenoveringen skjutits fram i tiden ett par år. Dock måste vi hålla koll på att inget oförutsett händer, framförallt med de obytta delarna av stammarna under lägenheterna i källaren, men även för de ej renoverade badrummen.

Styrelsen har haft åtskilliga kontakter med SVOA, Ramboll och Exploateringskontoret angående hur vår fastighet kan påverkas av byggandet av Bromstensstaden. Deras bedömning är att fastigheten ligger utanför riskområdet för sättningar och känningar av kommande sprängningsarbeten och grundvattensänkningar. Ingen besiktning före byggstart kommer därför göras.

I början av hösten uppstod ett antal råtthål vid grunden som tätats med grus, glas, ståltrådsnät och tätningsmassa. Anticimex ställde ut en fälla men verkade märkbart ointresserade hjälpa till. Efter detta har råttaktiviteten varit lägre.

Pga få incidenter som krävt reparationer har årets drifts-kostnader varit låga.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Åtgärder/reparationer av varmvatten-tappvattnet i fastighetens gaveldel kommer att utföras 2020.

2 lägenhetsinnehavare planerar renovering av badrum under 2020 och kommer i samband med detta få bidrag på 30 000 kr per badrum för extraarbetet att byta ut badrumsgrodan.

Take i entrén planeras bli utbytt samt väggarna i hela trapphallen kommer att målas under 2020.

Vid föreningsstämman 2019 beslöts att utreda möjligheten att installera laddstolpar för elbilar på parkeringen. Styrelsen kommer vid föreningsstämman 2020 presentera ett förslag för föreningens medlemmar att ta ställning till.

Stamspolning och filmning kommer att genomföras 2021 (om inget oförutsett inträffat).

Föreningens avloppsstammar kommer att renoveras, troligen inom de kommande 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 stycken och vid räkenskapsårets slut var 13 det stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Före 2019-03-31:

Ordinarie	Agneta Hesser Bo Axelsson Suzanne Dobert	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Jonas Persson Lars Olof Fernqvist	

Efter 2019-03-31:

Ordinarie	Agneta Hesser Bo Axelsson Jonas Persson Despina Sintridou	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Markus Maijala	

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2019-03-31.

Revisorer	Babak Afsham Peter Gustafsson	Ordinarie (medlem i brf) suppleant (medlem i brf)
Valberedning	Olle Fernqvist Kerstin Ståby-Fernqvist Markus Maijala	Sammanställande

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-27.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	7 753 872	46 645	-60 081	30 380	7 770 816
Avsättning till fond för yttre underhåll		37 000	-37 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-7 000	7 000		
Omföring av föregående års resultat			30 380	-30 380	
Årets resultat				<u>158 772</u>	<u>158 772</u>
Belopp vid årets utgång	7 753 872	76 645	-59 701	158 772	7 929 588

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	582	558
Resultat efter finansiella poster	tkr	159	30
Kassalikviditet	%	383	290
Soliditet	%	74	73
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	491	484
El- och värmekostnad per kvm totalyta	kr	133	99
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	24	23
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 646	2 691
Genomsnittlig skuldränta	%	1,15	0,99

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-59 701
Årets resultat	158 772
kronor	99 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	42 396
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	47 604
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	9 071
kronor	99 071

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	582 283	557 977
Övriga rörelseintäkter		0	8 003
Summa rörelseintäkter		582 283	565 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-289 184	-413 362
Övriga externa kostnader		-27 662	-21 171
Personalkostnader	4	-4 995	-3 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 017	-71 017
Summa rörelsekostnader		-392 858	-508 848
Rörelseresultat		189 425	57 132
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 653	-26 752
Summa finansiella poster		-30 653	-26 752
Resultat efter finansiella poster		158 772	30 380
Årets resultat		158 772	30 380

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 030 806	10 101 823
Summa materiella anläggningstillgångar		10 030 806	10 101 823
Summa anläggningstillgångar		10 030 806	10 101 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 245	2 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 809	10 430
Summa kortfristiga fordringar		13 054	12 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	659 901	463 605
Summa kassa och bank		659 901	463 605
Summa omsättningstillgångar		672 955	476 395
Summa tillgångar		10 703 761	10 578 218

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 753 872	7 753 872
Fond för yttre underhåll		76 645	46 645
Summa bundet eget kapital		7 830 517	7 800 517
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-59 701	-60 081
Årets resultat		158 772	30 380
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		99 071	-29 701
Summa eget kapital		7 929 588	7 770 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 598 400	2 643 200
Summa långfristiga skulder		2 598 400	2 643 200
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	44 800	44 800
Leverantörsskulder		24 553	22 157
Skatteskulder		36 014	17 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 406	79 698
Summa kortfristiga skulder		175 773	164 202
Summa eget kapital och skulder		10 703 761	10 578 218

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	158 772	30 380
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>71 017</u>	<u>71 017</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	229 789	101 397
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-264	-5 951
Förändring av leverantörsskulder	2 396	22 157
Förändring av kortfristiga skulder	<u>9 175</u>	<u>6 683</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	241 096	124 286
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristig skuld	<u>-44 800</u>	<u>-44 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 800	-44 800
Årets kassaflöde	196 296	79 486
Likvida medel vid årets början	<u>463 605</u>	<u>384 119</u>
Likvida medel vid årets slut	659 901	463 605

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd för första gången i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för året före räkenskapsåret har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	473 676	466 321
Hyror lokaler	56 070	54 720
Hyror parkeringar, odlingslott och alltantillägg	24 510	16 340
Gemensamt bredband och telefoni	26 064	17 196
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 963	3 400
Summa	582 283	557 977

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	7 961	119 670
Periodiskt underhåll	0	62 288
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	38 684	40 114
Vatten- och avloppsavgifter	24 051	22 848
Elavgifter	132 491	98 841
Renhållning	8 686	11 298
Förbrukningsinventarier/materiel	9 217	2 239
Fastighetsförsäkringar	20 546	19 447
TV, bredband och telefoni	29 081	23 185
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	18 467	13 432
Summa	289 184	413 362

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	4 995	3 298
Summa	4 995	3 298

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av
föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 184 777	6 184 777
Utgående anskaffningsvärde	6 184 777	6 184 777
Ingående ackumulerade avskrivningar	-210 424	-139 407
Årets avskrivning	-71 017	-71 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 441	-210 424
Mark	4 127 470	4 127 470
Summa bokfört värde	10 030 806	10 101 823
Taxeringsvärde byggnader	8 448 000	7 426 000
Taxeringsvärde mark	5 684 000	4 878 000
	14 132 000	12 304 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

* Föregående års fastighetsinteckningar är korrigerad efter upptäckt om att fel belopp registrerats

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea, plusgirokonto företag	347 012	122 331
Handelsbanken, affärskonto	312 890	341 275
Summa	659 902	463 606

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	0,736%	44 800	2 643 200	3 mån
Summa fastighetslån		44 800	2 643 200	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

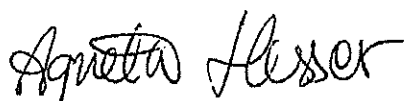
Summa långfristig del

-44 800
2 598 400

Om fem år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

2 419 200

Spånga 2020- 03-01



Agneta Hesser
Ordförande



Bo Axelsson



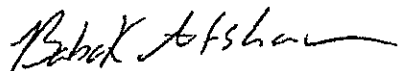
Jonas Persson



Despina Sintridou

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-01

Babak Afsham
Intern revisor



Revisionsberättelse för räkenskapsår 2019

Undertecknad som är vald till lekmannarevisor i bostadsföreningen Fredrik 11, 769602–9011 avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i föreningens namn för år 2019. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för följande uttalanden:

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att årets resultat överförs i ny räkning

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019

Stockholm 2020-03-02

Babek Alshar