

ÅRSREDOVISNING 2019

för

Brf Älgskytterne 9

Org.nr 769602-2214



Atterbomsvägen 58
112 57 Stockholm

Styrelsen får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förutom sedvanligt löpande arbete och underhåll har styrelsen under året fortsatt arbeta för att minska kostnaderna genom översyn av föreningens avtal. Under det första kvartalet tecknades ett nytt elavtal och under det andra kvartalet genomfördes en ränteupphandling avseende fastighetslånen. Upphandlingarna har givit positiv effekt på både el- och räntekostnaderna som har minskat. Motsvarande besparing som föreningen fått genom lägre räntekostnader har lagts på löpande amortering av lånen.

Brandskyddsarbetet (SBA) har fortgått under året. Fastigheten har ytterligare brandsäkrats och en plan har tagits fram för att systematiskt säkra brandskyddet. I januari genomfördes garantibesiktningen av yttertaket utan anmärkning. Under andra kvartalet 2019 genomfördes de planerade åtgärderna avseende de anmärkningar som framkommit vid garantibesiktningen av fönster- och balkongdörrar år 2018. Garantiåtgärderna omfattade utvändig bättringsmålning samt utbyte av boardskivor på balkongdörrarna. Under slutet av år 2020 ska garantibesiktning av dräneringsarbetet genomföras.

Energideklarationen genomfördes i maj och är giltig till 2029-05-06. Styrelsen har även identifierat åtgärder som kan minska fastighetens energiförbrukning. Åtgärderna är inskrivna i underhållsplanen. Frågan om byte till säkerhetsdörr har utretts och två gemenskapskvällar för städning, lättare underhållsaktiviteter i fastighet och trädgård med efterföljande grillning har genomförts. En blomsterrabatt har anlagts invid stentrappan i trädgården.

Under året har styrelsen och bostadsrättsinnehavarna för lokalen arbetat intensivt med ärendet avseende omvandling av lokal till bostad som godkändes av föreningsstämman 2018.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen. Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmningen. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens belåningsgrad per 2019-12-31 uppgår till 19,31% och lån per kvadratmeter bostadsrättsyta uppgår till 5 781 kr. Skuldkvoten är 9,86.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-20 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1998-11-19.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-27 haft följande sammansättning:

Patrik Thorin	Ordförande
Annelie Sedsten	Kassör
Kristina Lundberg	Sekreterare
Björn Otto	Ledamot
Johan Svedlund	Ledamot

Till **suppleant** har Michiel Pool och Katarina Tegnér (avgick 2019-12-29) valts.

Till **revisor** har Ulrica Norlin valts och till **revisorssuppleant** Jan Carlson.

Till **valberedning** har Johanna Carlstedt valts.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen arbetar med. Styrelsen arbetar aktivt med ekonomin och ser gärna att fler boende blir aktiva och kan medverka i olika projekt.

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Föreningen har inga anställda.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älgskyttarne 9 som är belägen på Atterbomsvägen 58 i Stockholm. Byggnadsåret är 1935. Tomtareal är 718 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av medlemmarna.

Fastighetens totala yta om 1 550 m² fördelades vid årsskiftet enligt följande:

	Yta [m ²]	Antal
Bostäder	1 440	30
Lokal ¹	110	1
Summa	1 550	31

¹ Lokalen är upplåten med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Sex överlåtelser har skett under verksamhetsåret och fyra lägenheter har upplåtits i andra hand med styrelsens godkännande. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 31 st.

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har skötts av Styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BAS Förvaltning AB.

Fastighetsunderhåll

Åtgärd	Utfört år	Planerat år
Omputsning av fasad mot gata	2001	
Stambyte	2003-2004	
Elreovering	2008	
Målning av trapphus	2008	
Renovering av entrédörr	2009	
Omputsning av fasad mot gård	2010	
Renovering av balkonger mot gård	2010	
Utbyte av maskinpark i tvättstugan	2011	
Omläggning av tak mot gata och gård	2011	
Modernisering av fjärrvärmeanläggning	2012	
Förstärkning av fläktanläggning	2012	
Målning av fönster mot gata och gård	2013	
Installation av fibernätverk	2014	
Omläggning av tak ovanpå vindsförråd	2014	2049
Spolning av stammar	2015	2025
Sotning av eldstäder	2015	2020
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2016	2022
Dräneringsarbeten	2016	2066
Renovering av hiss	2017	
Installation av postboxar i trapphus		2020
Utbyte av belysningsarmatur i trapphus		2021

RESULTATDISPOSITION

Styrelsens förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad förlust	-3 843 483
Årets förlust	<u>-1 056</u>
	-3 844 539

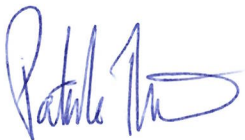
Disponeras enligt följande:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-139 155
Balanseras i ny räkning	<u>-4 134 880</u>
	-4 274 035

Alla belopp i årsredovisningen anges i svenska kronor.

Föreningens ekonomi och resultat framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

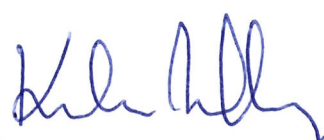
Stockholm den ²⁴ maj, 2020




Patrik Thorin



Annelie Sedsten



Kristina Lundberg



Johan Svedlund



Björn Otto

Min revisionsberättelse har avgivits den ²⁵ maj, 2020



Ulrica Norlin

RESULTATRÄKNING	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Intäkter	2		
Årsavgifter		913 512	913 512
Övriga intäkter		51 294	28 165
Summa intäkter		964 806	941 677
Kostnader			
Reparation och underhåll		-13 774	-165 754
Driftskostnader	3	-474 749	-473 915
Fastighetsskatt		-63 160	-56 460
Förvaltningskostnad		-37 032	-36 216
Övriga externa kostnader		-61 918	-57 801
Styrelsearvoden		-33 000	-30 000
Avskrivningar		-186 662	-194 437
Summa kostnader		-870 295	-1 014 583
Resultat		94 511	-72 906
Räntekostnader	7	-95 563	-118 785
Summa finansiella intäkter/kostnader		-95 567	-118 785
Resultat		-1 056	-191 691
Årets skatt		0	0
Resultat efter skatt		-1 056	-191 691

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Byggnader och mark	4	22 367 124	22 553 786
Maskiner och inventarier	5	0	0
Summa anläggningstillgångar		22 367 124	22 553 786
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfr. Fordringar		9	8
Förutbetalda kostnader		24 902	21 191
Kassa och bank		653 453	562 453
Summa omsättningstillgångar		678 364	583 652
Summa tillgångar		23 045 488	23 137 438
Skulder och eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		-13 924 995	-13 924 995
Upplåtelseavgifter		-3 591 610	-3 591 610
Fond yttre underhåll		-481 316	-381 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 134 880	3 843 483
Årets resultat		1 056	191 692
Summa eget kapital	6	-13 861 985	-13 863 041
Avsättning för föreningsaktivitet		-2 500	-2 500
Fond för inre underhåll		-41 033	-53 213
Banklån	7	-8 960 000	-9 005 000
Förskott hyror/avgifter		-86 023	-85 116
Leverantörsskulder		-44 794	-52 442
Skatteskuld		-6 895	-4 531
Upplupna kostnader		-42 258	-71 595
Summa skulder		-9 183 503	-9 274 397
Summa skulder och eget kapital		-23 045 488	-23 137 438

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till det belopp de inväntas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

Byggnad 0,5 %

Inventarier 20 %

Förbättringsarbeten 10 %

Fasadrenovering 4 %

Stambyte 2,5 %

Takarbeten 4%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Avsättning till fonden sker stadgeenligt.

Not 2 Intäkter/medlemsavgifter	2019-12-31	2018-12-31
Bostäder	850 956	862 188
Lokal	62 556	62 556
Separat fakturerad kostnadsersättning	-	16 989
Erhållen ersättning i försäkringsärende	-	3 988
Summa	913 512	945 721

Not 3 Driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Driftskostnaderna utgörs bl.a. av följande poster:		
Fjärrvärme	255 598	258 738
Bredband och Kabel-TV	70 849	69 988
Elavgifter	37 487	40 435
Försäkringspremie	23 454	23 152
Vatten	26 250	25 798
Städning	19 111	24 048
Övriga poster	45 722	35 800
Summa	478 471	477 959

Not 4 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 314 284	24 314 284
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 314 284	24 314 284
Ingående avskrivningar	-1 760 498	-1 566 061
Årets avskrivningar enligt plan	-186 662	-194 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 947 160	-1 760 498
Utgående planenligt restvärde	22 367 124	22 553 786
Varav anskaffningsvärde för mark	8 250 000	8 250 000
<u>Taxeringsvärden:</u>		
Byggnader	15 197 000	12 749 000
Mark	31 188 000	20 486 000
Summa	46 385 000	33 235 000

Not 5 Maskiner och Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 928	94 928
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 928	94 928
Ingående avskrivningar	-94 928	-94 928
Årets avskrivningar enligt plan	-0	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 928	-94 928
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 6 Eget kapital					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	13 924 995	3 591 610	481 316	-3 843 483	-152 242
Under året inbetalda insatser					
Upplåtelseavgifter såld bostadsrätt					
Avsättning till fond för yttre underhåll			139 155	-139 155	
Nyttjande av fond för yttre underhåll					
Resultatdisposition enligt beslut vid föreningsstämman				-152 242	152 242
Årets resultat					1 056
Utgående balans	13 924 995	3 591 610	620 471	-4 134 880	-1 056

Not 7 Banklån

Kreditgivare	Lånebelopp 2019-12-31	Räntesats % 2019-12-31	Villkorsändring	Amortering 2019	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	4 992 500	0,960	2022-03-25	7 500	2 550 000
Swedbank	3 505 000	0,810	2020-03-25	-	2 500 000
Swedbank	462 500	0,856	2020-03-28	37 500	1 955 000
					2 000 000
Summa	8 960 000			45 000	9 005 000

Som säkerhet för banklånen finns pantbrev i fastigheten Stockholm Älgskytterne 9 uppgående till 9 500 000 kr med bästa rätt.

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Älgskytterne 9

Org. nr. 769602-2214

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Älgskytterne 9 för räkenskapsåret 2019.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och dess finansiella resultat för år 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter, samt suppleanter under den tid de tjänstgjort, ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 25 maj 2020



Ulrica Norlin
Revisor