

Årsredovisning 2019

BRF SKÖRDEN 702002-0082

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-10-06.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skördemannen 2 och Skördemannen 3 på adressen Hjärnegatan 5 och 7 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 471 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Anders Rudin	Ordförande
Gitte Moilanen	Sekreterare
Eva Söderlund	Kassör
Lisen Follin	Suppleant
Nina Larsson	Suppleant

Valberedning

Monica Josefsson och Gunnel Rydholm Olsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jan-Erik Forsberg	Revisor
Susanne Ögren	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019	Takreparation. Taksäkerhet uppdaterats. Vajer, snörasskydd mot gård. Åtgärdat mindre fasadskador. Sensor för utetemperatur lagad. Mattor och anslagstavlor i entrén.
2018	Renovering av trapphus uppgång 5 och 7. Renovering av tvättstuga, nya maskiner. OVK.
2016	Installation bredband, anslutet till StokAB. Leverantör OwnIT Broadband AB.
2014	Byte av värmeslingor i stuprör
2013/2012	Byte termostatventiler, Injustering värmesystem
2011	Installation snörasskydd, Markarbete + ny brunn på gården, Byte stuprör och värmekablar.
2009	Målning av fönster mot gård
2007	Byte fjärrvärmecentral
2006/2005	Ommålning snickerier trapphus. Byte av lägenhetsdörrar hos de medlemmar som anmält intresse.
2003	Balkongbyggnation, Takbyte, Fasadenovering. Balkonger för de medlemmar som beställt (8 av 12 möjliga lägenheter)
2001/2000	El-stigsbyte (3-fas indraget) , VA-stambyte

Planerade underhåll

2020	Mur runt gård
2020	Omläggning asfalt gård utanför 5.an

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Takunderhåll	Solid AB
Värmekablar, stuprör	Plinten AB
Värmeanläggning	Schneider Elektriska

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar har gjorts under året. Inga avgiftsförändringar är planerade för 2020.

Förändringar i avtal

Avtal med Plinten är uppsagt men löper fram till december 2020

Övriga uppgifter

Under 2019 har styrelsen fokuserat på mindre åtgärder av fastigheten, samt att komplettera trapphusrenoveringen med mattor och anslagstavlor i entrén. Under vår och sommar utfördes arbete på rabatten utanför 5:an.

Större arbeten sker enligt underhållsplan. För att få bra balans på föreningens ekonomi har större arbeten såsom renovering av gårdsmur och omläggning av asfalt utanför 5:an på gården planerats till nästa verksamhetsår.

Under året har två medlemsdagar genomförts, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 052 947	1 047 504	1 047 804	1 029 399
Resultat efter fin. poster	-39 416	-159 513	113 275	96 809
Soliditet, %	8	8	10	9
Yttre fond	1 007 293	947 293	887 293	827 293
Taxeringsvärde	55 000 000	37 200 000	37 200 000	37 200 000
Bostadsyta, kvm	1 470	1 470	1 470	1 470
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	685	685	685
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 927	5 245	5 245	5 245
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	1,97	2,53	2,23
Lån/taxeringsvärde (LVT),%	13,2	20,7	20,7	20,7
Belåningsgrad, %	93,86	109,21	107,04	105,60

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	138 959	-	-	138 959
Fond, yttre underhåll	947 293	-	60 000	1 007 293
Balanserat resultat	-207 821	-159 513	-60 000	-427 334
Årets resultat	-159 513	159 513	-39 416	-39 416
Eget kapital	718 918	0	-39 416	679 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-427 334
Årets resultat	<u>-39 416</u>
Totalt	<u>-466 750</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Balanseras i ny räkning	<u>-526 750</u>
	<u>-466 750</u>

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		1 052 947	1 047 504
Rörelseintäkter		201	-1
Summa rörelseintäkter		1 053 148	1 047 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-638 742	-780 946
Övriga externa kostnader	8	-62 741	-87 790
Personalkostnader	9	-9 195	-11 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 647	-174 132
Summa rörelsekostnader		-981 325	-1 054 754
Rörelseresultat		71 822	-7 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-118 638	-152 263
Summa finansiella poster		-111 238	-152 263
Resultat efter finansiella poster		-39 416	-159 513
Årets resultat		-39 416	-159 513

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 716 375	7 059 146
Markanläggningar	12	15 449	30 185
Maskiner och inventarier	13	97 074	125 394
Pågående projekt		0	566 112
Summa materiella anläggningstillgångar		7 828 898	7 780 837
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 831 698	7 783 637
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 458	19 742
Övriga fordringar	15	32 976	31 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 162	50 897
Summa kortfristiga fordringar		95 596	102 559
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 902	1 123 551
Summa kassa och bank		236 902	1 123 551
Summa omsättningstillgångar		332 498	1 226 109
Summa tillgångar		8 164 196	9 009 747

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 959	138 959
Fond för yttre underhåll		1 007 293	947 293
Summa bundet eget kapital		1 146 252	1 086 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-427 334	-207 821
Årets resultat		-39 416	-159 513
Summa fritt eget kapital		-466 750	-367 334
Summa eget kapital		679 502	718 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 032 956	7 243 008
Summa långfristiga skulder		5 032 956	7 243 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 209 992	466 600
Leverantörsskulder		77 144	416 412
Skatteskulder		1 715	635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	162 887	164 174
Summa kortfristiga skulder		2 451 738	1 047 821
Summa eget kapital och skulder		8 164 196	9 009 747

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 123 551	1 503 907
Resultat efter finansiella poster	-39 416	-159 513
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	270 647	174 132
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	231 231	14 619
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 963	-16 727
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-339 475	329 457
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-101 281	327 349
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-318 708	-707 706
Kassaflöde från investeringar	-318 708	-707 706
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-466 660	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-466 660	0
Årets kassaflöde	-886 649	-380 357
Likvida medel vid årets slut	236 902	1 123 551

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skörden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	0-3,68 %
Fastighetsförbättringar	2,5-20 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning	9 056	0
Hysesintäkt kabel-tv	40 052	40 176
Inkassoavgift	0	-180
Årsavgifter, bostäder	1 003 839	1 007 508
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Övriga rörelseintäkter	200	0
Summa	1 053 148	1 047 504

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	4 875	43 055
Fastighetsskötsel	1 399	1 438
Mattservice	0	6 872
Snöskottning	9 750	0
Städning	32 705	29 400
Trädgårdsarbete	14 462	37 457
Övriga serviceavtal	15 566	9 490
Summa	78 757	127 712

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	106 204	152 207
Summa	106 204	152 207

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Tvättstuga	0	0
Trapphusrenovering	0	0
Summa	0	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	32 197	64 537
Sophämtning	29 074	31 892
Uppvärmning	209 581	228 639
Vatten	33 788	33 142
Summa	304 640	358 210

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	40 176	40 176
Fastighetsförsäkringar	49 462	44 696
Fastighetsskatt	37 179	36 099
Kabel-TV	22 324	21 846
Summa	149 141	142 817

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	35 000	35 000
Bankkostnader	1 210	2 449
Extradebitering förvaltn.	625	17 188
Förbrukningsinventarier	6 202	10 778
Förbrukningsmaterial	169	614
Inkasso	0	600
Revisionsarvoden	9 375	9 375
Serv.avg branschorg.	4 620	4 530
Styr.möte/stämma/städdag	805	3 695
Tillsynsavgifter Myndigheter	1 770	0
Övr förvaltningskostnader	0	1 133
Övriga externa kostnader	2 965	2 429
Summa	62 741	87 790

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	2 198	1 886
Styrelsearvoden	6 997	10 000
Summa	9 195	11 886

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	118 638	151 507
Övriga räntekostnader	0	756
Summa	118 638	152 263

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 993 308	8 993 308
Årets inköp	884 820	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 878 128	8 993 308
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 934 161	-1 790 965
Årets avskrivning	-227 591	-143 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 161 752	-1 934 161
Utgående restvärde enligt plan	7 716 375	7 059 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 999 909</i>	<i>2 999 909</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	25 000 000
Summa	55 000 000	37 200 000

I samband med trapphusrenoveringen 2018/2019 aktiveras ny avskrivning vilket belastar resultaträkningen framöver. Återstående belopp från tidigare trapphusrenovering belastar resultatet med en engångskostnad på 52 520 sek vilket motsvarar restvärdet av tidigare avskrivning.

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	147 348	147 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>147 348</u>	<u>147 348</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-117 163	-102 427
Årets avskrivning	-14 736	-14 736
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-131 899</u>	<u>-117 163</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>15 449</u></u>	<u><u>30 185</u></u>
Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	141 594	0
Inköp	0	141 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>141 594</u>	<u>141 594</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 200	0
Avskrivningar	-28 320	-16 200
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-44 520</u>	<u>-16 200</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>97 074</u></u>	<u><u>125 394</u></u>
Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	2 800	2 800
Summa	<u><u>2 800</u></u>	<u><u>2 800</u></u>
Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	32 916	30 327
Övriga fordringar	0	1 593
Övriga kortfristiga fordringar	60	0
Summa	<u><u>32 976</u></u>	<u><u>31 920</u></u>

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	6 696	6 696
Försäkringspremier	17 051	15 358
Förvaltning	8 750	8 750
Kabel-TV	5 717	5 580
Vatten	0	88
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 948	14 425
Summa	56 162	50 897

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2022-02-28	1,77 %	2 923	3 090
SEB*	2020-05-28	1,01 %	2 010	2 310
SEB	2022-10-28	1,77 %	2 310	2 310
Summa			7 243	7 710

Varav amorteras inom 12 månader

167

**=Kortfristig del av skulder till kreditinstitut - 2.010.000*

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräkn arvode bokslut	6 997	0
Beräknat revisionsarvode	9 375	9 375
El	0	3 794
Förutbetalda avgifter/hyror	89 757	87 307
Förvaltning	16 250	16 250
Löner	0	10 000
Sociala avgifter	2 198	3 142
Städning	2 844	2 450
Uppl kostn och förutb int	4 636	0
Uppvärmning	24 239	30 879
Utgiftsräntor	958	977
Vatten	5 633	0
Summa	162 887	164 174

Not 19, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 744 000	7 744 000
Summa	7 744 000	7 744 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Rudin
Ordförande

Gitte Moilanen
Sekreterare

Eva Söderlund
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Susanne Ögren
Revisor