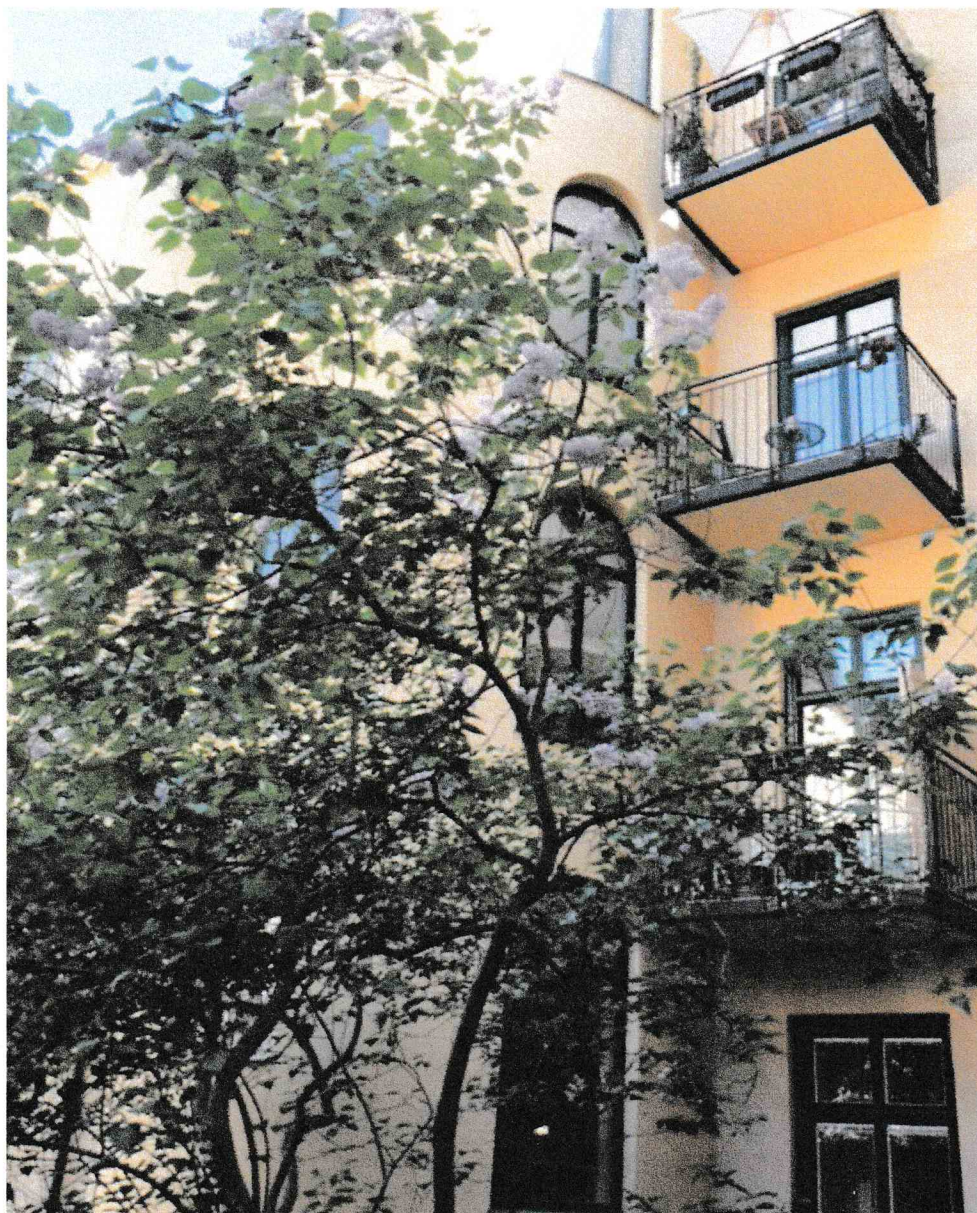




Årsredovisning 2019

Brf Sankt Göran 3
Org. 716425-8076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Sankt Göran 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Maria Prästgårdsgata 10 och Björngårdsgatan 8. Fastigheten byggdes 1905 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2670 kvm, varav 2451 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 14 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019, vilken sträcker sig 14 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte pump	2015
Fönsterrenovering vindslgh	2015
Renovering skorstenar	2015
Byggnation vindslägenheter	2015
Fönsterrenovering mot gården	2016
Viss fasadrenovering mot gatan	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Postboxar och tidingshållare	2016
Stamrenovering	2017
Ombyggnad badrum	2017
Förstärkt och kompletterat brandskydd	2017
Råttstopp	2017
Genomgång av fastighetens ventilation	2017
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2017
Renovering av hyreslägenheter	2017
Balkongmålning	2017
Efterarbete stamrenovering ink ATA	2018
Renovering bostadshyreslgh	2018
Nya trädgårdsmöbler	2018
Ventilation soprum	2018
Klottersanering	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 38. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-08, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Bo Eriksson, ordförande
Daniel Bjerstedt, kassör
Monica Häger, Sekreterare
Johanna Augustin, ledamot
Kristina Smith, ledamot
Astrid Friberg, suppleant
Lena Jansson, suppleant
Erika Björnesparr, suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Mapema valts.

Valberedningen består av Björn Pålsson, Leena Uusitalo och Johanna Ewerbring

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen haft återkommande problem med hissen på Maria Prästgårdsgata 10. Reparationer och jouruttryckningar för att laga våra båda hissar har sammantaget kostat föreningen 98 000 kronor under året.

Under året har föreningen amorterat på två av tre befintliga lån till en summa av ca. 2 miljoner kronor.

Under senare delen av året har styrelsen inlett en upphandling av den planerade fönsterrenoveringen (fönster mot gatan) som planenligt ska genomföras under 2020.

Föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och fjärrvärmen som i år är något högre.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat på sina lån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen att avgifterna skulle fortsätta vara oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Reparationer och jourutkörningar för att få hissarna i drift.	98

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 750 Kkr år 2020, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Radonmätning	2020	3
Energideklaration	2020	7
Hiss reparation MP 10	2020	100
Rensning av gårdsbrunnar	2020	10
Fönsterrenovering mot gatan	2020	650
OVK besiktning	2021	40
Byte radiatorventiler	2025	100
Byte tvättmaskin	2025	110
Byte tätskikt terrassbjälklag gården	2028	2000
Fasadrenovering gården/gatan	2030	2700
Målning fönster gården	2030	450

Förändring Eget kapital

	Insatser/Kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond / Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	96 354 846	11 558	134 903	-8 729 282	-1 223 796	86 548 228
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			61 044	-61 044		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 223 796	1 223 796	
Balkongfond			8 030			8 030
Årets resultat					-402 485	-402 485
Belopp vid årets utgång	96 354 846	11 558	203 977	-10 014 123	-402 485	86 153 773

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 790	1 784	1 712	1 797	1 641
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-402	-1 224	-6 609	-1 331	-650
Soliditet, %	78	77	75	78	78
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	572	572	571	545
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 480	11 390	11 640	11 640	11 640
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	1,57	1,54	1,57	1,69
Fastighetens belåningsgrad, % **	22	23	24	24	24

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 014 123
Årets resultat	-402 485
	-10 416 608
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	81 140
I ny räkning överföres	-10 497 748
	-10 416 608

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 790 350	1 778 864
Övriga rörelseintäkter		0	5 550
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 790 350	1 784 414
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-940 063	-1 733 628
Övriga externa kostnader	4	-148 963	-158 214
Personalkostnader	5	-43 900	-43 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-673 848	-673 848
Summa rörelsens kostnader		-1 806 774	-2 609 519
Rörelseresultat		-16 424	-825 105
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		580	385
Räntekostnader		-386 641	-399 077
Summa finansiella poster		-386 061	-398 692
Resultat efter finansiella poster		-402 485	-1 223 797
Årets resultat		-402 485	-1 223 797

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	106 833 506	107 498 726
Inventarier	7	23 276	31 904
Summa materiella anläggningstillgångar		106 856 782	107 530 630

Summa anläggningstillgångar		106 856 782	107 530 630
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		0	4 810
Övriga fordringar		33 399	127 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 841	60 293
Summa kortfristiga fordringar		85 240	192 688

Kassa och bank		2 988 948	4 596 570
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		3 074 188	4 789 258
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		109 930 970	112 319 888
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 806 777	94 806 777
Kapitaltillskott	1 559 627	1 559 627
Yttre fond	203 977	134 903
Summa bundet eget kapital	96 570 381	96 501 307

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-10 014 123	-8 729 282
Årets resultat	-402 485	-1 223 797
Summa fritt eget kapital	-10 416 608	-9 953 079

Summa eget kapital

86 153 774 86 548 228

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder	9	22 349 982	23 505 783
Övriga skulder		65 890	65 890
Summa långfristiga skulder		22 415 872	23 571 673

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		852 000	1 712 000
Leverantörsskulder		125 386	99 634
Aktuell skatteskuld		89 212	88 528
Övriga skulder		10 977	26 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	283 749	273 303
Summa kortfristiga skulder		1 361 324	2 199 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 930 969 112 319 888

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 424	-825 105
Avskrivningar	673 848	673 848
Erhållen ränta mm	580	385
Erlagd ränta	-386 641	-399 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 363	-549 949
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 810	16 101
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	102 638	-51 674
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	25 752	-2 548 649
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 415	19 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 148	-3 114 400
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	8 031	12 815
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-1 712 000	0
Amortering långfristiga lån	-303 801	-552 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 007 770	-539 384
Förändring av likvida medel	-1 607 622	-3 653 784
Likvida medel vid årets början	4 596 570	8 250 354
Likvida medel vid årets slut	2 988 948	4 596 570

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år (1 %)

Fastighetsförbättringar 10-100 år (1-10 %)

Inventarier 5 år (20%)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter & hyresintäkter	2019	2018
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgift bostäder	1 266 792	1 266 792
	Hyresintäkter bostäder	284 367	278 180
	Hyresintäkter lokaler	231 199	226 214
	Hyresrabatt	0	-1 440
	Övriga intäkter	7 992	9 118
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	1 790 350	1 778 864

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	33 367	32 428
	Städ och entremattor	65 401	61 265
	Hiss	2 713	0
	Reparation och underhåll	140 113	902 012
	El	66 965	68 506
	Fjärrvärme	390 302	417 826
	Vatten	58 604	57 511
	Renhållning/sophämtning	59 445	56 628
	Försäkringspremier	47 462	52 729
	Fastighetsskatt/avgift	44 448	44 528
	Övriga driftkostnader	31 243	40 195
	Summa driftkostnader	940 063	1 733 628

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	43 809	42 992
	Revision	30 388	25 665
	Konsultarvoden	51 643	54 886
	Servicavg till brf-organisation	5 085	5 023
	Advokat & Rättegångskostnader	9 928	19 794
	Bankkostnad	4 725	4 215
	Inkassokostnader	0	566
	Övriga externa kostnader	3 385	5 073
	Summa övriga externa kostnader	148 963	158 214

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Summa styrelse och övriga	43 900	43 829
	Styrelsearvoden	39 400	39 366
	Sociala avgifter	4 500	4 463

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	109 941 632	109 941 632
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 941 632	109 941 632
	Ingående avskrivningar	-2 442 906	-1 777 686
	Årets avskrivningar	-665 220	-665 220
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 108 126	-2 442 906
	Utgående redovisat värde	106 833 506	107 498 726
	Redovisat värde byggnader	50 776 978	51 442 198
	Redovisat värde mark	56 056 528	56 056 528
	Summa redovisat värde	106 833 506	107 498 726
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	81 140 000	61 044 000
	varav byggnader:	28 140 000	24 044 000
Not 7	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	43 139	43 139
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 139	43 139
	Årets avskrivningar	-8 628	-8 628
	Utgående redovisat värde	23 276	31 904

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	39 667	49 341
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	12 174	10 952
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 841	60 293

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	8 063 204	6 848 000
	Amortering efter 5 år	13 122 977	16 657 783
	Summa långfristiga skulder	22 415 872	23 505 783

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-05-28	0,66		8 618 724
SEB	2020-12-28	0,58		7 328 724
SEB	2020-12-28	2,40	852 000	7 254 534
Summa			852 000	23 201 982
Avgår kortfristig del				852 000
Summa långfristiga skulder				22 349 982

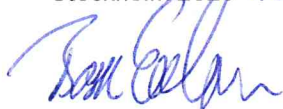
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	141 124	109 926
	Upplupen ränta SEB	3 964	54 681
	Upplupet arvode inkl soc acg	43 900	0
	Upplupen kostnad fjärrvärme	43 629	58 167
	Övriga upplupna kostnader	51 132	50 529
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 749	273 303

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 856 172	25 856 172
	Summa ställda säkerheter	25 856 172	25 856 172

Stockholm 2020-04-16



Bo Eriksson
Ordförande



Daniel Bjerstedt
Ledamot



Monica Häger
Ledamot



Johanna Augustin
Ledamot



Kristina Smith
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4 - 2020.

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR