

Årsredovisning 2019

BRF SVARTVIKEN
769611-2957

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'W' at the top and '769611-2957' below it.

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 2004-08-27.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Kungsängens Kyrkby 2:287 på adressen Kungsvägen 6A i Kungsängen. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 625 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector och Anticimex AB.

Styrelsens sammansättning

Jan Grenler	Ordförande
Alexander Ström	Vice ordförande
Christina Casselholm	Sekreterare
Karl-Erik Lindholm	Ekonomiansvarig
Roland Lindegren	Ledamot
Maria Ljung Jonsson	Suppleant
Inger Stolth	Suppleant

Valberedning

Lars-Erik Persson och Tarja Kallo.

Firmateckning

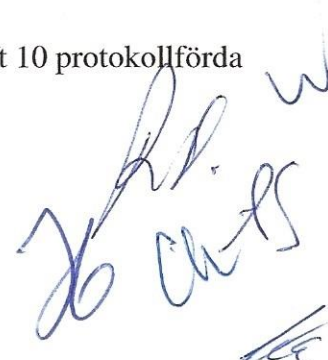
Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.



Planerade underhåll

Våren	En hjärtstartare inköptes till föreningen och placerades i entrén på hus B
Sommaren	Storstädning av alla trapphus har genomförts.
Sommaren	Utökning av antalet parkeringsplatser på gästparkeringen. Av dessa har två platser avsatts för uthyrning till våra medlemmar.
Hösten	De enskilda portkoderna för varje hus ersattes av en gemensam kod för att alla ska kunna komma åt och använda hjärtstartaren vid behov.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo (fd Conzignus Hem och Fastighet AB)
Markskötsel	MK Trädgård AB
Städning	Glans & Fresh (fd Soma Städ AB)
Teknisk förvaltare	Sweax AB
Internet och TV	Telenor

Övrig verksamhetsinformation

I samband med tidigare ventilationskontroll upptäcktes att frånluftsfläktarna inte längre hade full funktion. Samtliga byttes därför ut under våren.

Efter förfrågan från några medlemmar har fyra garage fått laddningsaggregat för elbilar installerade. För detta debiteras en något förhöjd avgift. Om ytterligare medlemmar önskar laddplats kan det ske genom byte av garage eller kompletterade installationer.

En inventering av cyklar placerade i våra cykelrum gjordes under hösten. Samtliga medlemmar uppmanades att märka sina cyklar och de som inte hade någon ägare placerades i vårt gemensamma förråd. Om ingen efterfrågar dem inom lagstadgad tid kommer dessa att lämnas till försäljning/återbruk.

En säkerhetsdörr monterades till vår värmepumpsanläggning.
Som vanligt sattes en julgran upp till advent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter att de nya frånluftfläktarna betalats uppstod ett likviditetsproblem. För att lösa detta beslutade styrelsen att temporärt avstå från våra löpande amorteringar på ett av våra lån. Därmed skapades på nytt en god marginal i vårt kassaflöde.

Förändringar i avtal

I slutet av året har vi träffat nytt avtal om jour och service för våra hissar. Ny leverantör är Stockholms Hisservice AB.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 136 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 801 602	6 054 432	6 017 665	6 034 946
Resultat efter fin. poster	-139 007	833 456	193 014	424 852
Soliditet, %	62	62	62	63
Yttre fond	2 585 984	2 427 702	2 195 940	1 964 178
Taxeringsvärde	118 736 000	98 646 000	98 646 000	98 646 000
Bostadsyta, kvm	7 625	7 625	7 625	7 625
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	655	690	690	690
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 449	8 528	8 620	8 122
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	1,43	1,45	2,07
Belåningsgrad, %	37,58	37,70	39,25	36,80

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	101 432 000	-	-	101 432 000
Fond, yttre underhåll	2 427 702	-	158 282	2 585 984
Balanserat resultat	3 456 835	833 456	-158 282	4 132 010
Årets resultat	833 456	-833 456	-139 007	-139 007
Eget kapital	108 149 994	0	-139 007	108 010 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 132 010
Årets resultat	-139 007
Totalt	3 993 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	356 208
Att från yttre fond i anspråk ta	-704 605
Balanseras i ny räkning	<u>4 341 400</u>
	3 993 003

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

W
Sb
Ch
TS
K

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 801 602	6 054 432
Rörelseintäkter		-5	61 133
Summa rörelseintäkter		5 801 597	6 115 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-3 351 676	-2 907 923
Övriga externa kostnader	8	-273 933	-167 748
Personalkostnader	9	-262 705	-262 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 138 644	-1 008 582
Summa rörelsekostnader		-5 026 958	-4 346 580
Rörelseresultat		774 640	1 768 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		563	736
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-914 209	-936 265
Summa finansiella poster		-913 646	-935 529
Resultat efter finansiella poster		-139 007	833 456
Årets resultat		-139 007	833 456

Handwritten signature and initials in blue ink, including the name "Svartviken" and other illegible marks.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	171 443 099	172 492 426
Markanläggningar	12	208 016	221 012
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>171 651 115</i>	<i>172 713 438</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>171 651 115</i></u>	<u><i>172 713 438</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 834	31 096
Övriga fordringar	14	24 289	24 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	227 602	166 855
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>268 725</i>	<i>222 243</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 473 944	1 368 795
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 473 944</i>	<i>1 368 795</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 742 669</i></u>	<u><i>1 591 038</i></u>
Summa tillgångar		<u>173 393 784</u>	<u>174 304 477</u>

W
GHS
da

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 432 000	101 432 000
Fond för yttre underhåll		2 585 984	2 427 702
Summa bundet eget kapital		104 017 984	103 859 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 132 010	3 456 835
Årets resultat		-139 007	833 456
Summa fritt eget kapital		3 993 003	4 290 292
Summa eget kapital		108 010 987	108 149 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	63 326 502	64 029 002
Summa långfristiga skulder		63 326 502	64 029 002
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 003 976	1 003 976
Leverantörsskulder		357 961	383 927
Skatteskulder		15 610	13 390
Övriga kortfristiga skulder		-1 345	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	680 093	724 308
Summa kortfristiga skulder		2 056 295	2 125 481
Summa eget kapital och skulder		173 393 784	174 304 477

W
Svartviken

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svartviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5-20 %

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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	24 720	24 720
Hysesintäkter, p-platser	459 390	460 130
Årsavgifter, bostäder	4 997 256	5 260 248
Övriga intäkter	320 231	370 467
Summa	5 801 597	6 115 565

W
Hjorts
M. de

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	141 993	186 316
Fastighetsskötsel	475 336	376 944
Snöskottning	31 050	57 225
Städning	254 781	144 944
Trädgårdsarbete	10 394	9 224
Övrigt	0	2 550
Summa	913 553	777 203

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	205 781	283 380
Summa	205 781	283 380

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Vattenskada Lgh 3421302	27 869	87 248
Allergenfilter	42 185	0
Trasiga terrassdörrar	3 376	0
Utbyte av frånluftsfläktar	500 550	7 969
Besöksparkering	130 625	0
OVK	0	25 125
Terass lgh 252	0	28 896
Summa	704 605	149 238

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	518 281	423 272
Sophämtning	209 658	208 094
Uppvärmning	0	302 928
Vatten	204 211	210 650
Summa	932 150	1 144 944

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	117 656	126 229
Fastighetsförsäkringar	163 597	118 518
Fastighetsskatt	145 290	138 790
Kabel-TV	168 669	169 246
Övrigt	375	375
Summa	595 587	553 158



Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	53 823	11 365
Juridiska kostnader	51 656	2 375
Kameral förvaltning	78 760	75 704
Revisionsarvoden	13 750	13 750
Övriga förvaltningskostnader	75 944	64 554
Summa	273 933	167 748

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	49 455	56 727
Styrelsearvoden	213 250	205 600
Summa	262 705	262 327

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	914 209	935 610
Övriga räntekostnader	0	655
Summa	914 209	936 265

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	179 588 548	173 559 338
Årets inköp	76 321	6 029 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 664 869	179 588 548
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 096 122	-6 100 536
Årets avskrivning	-1 125 648	-995 586
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 221 770	-7 096 122
Utgående restvärde enligt plan	171 443 099	172 492 426
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 316 000	77 254 000
Taxeringsvärde mark	25 420 000	21 392 000
Summa	118 736 000	98 646 000

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-38 988	-25 992
Årets avskrivning	-12 996	-12 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 984	-38 988
Utgående restvärde enligt plan	208 016	221 012

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	122 538	122 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 538	122 538
Ingående ackumulerad avskrivning	-122 538	-122 538
Utgående ackumulerad avskrivning	-122 538	-122 538
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	24 289	24 292
Summa	24 289	24 292

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	51 469	33 013
Försäkringspremier	58 962	45 155
Förvaltning	20 300	19 690
Kabel-TV	42 840	42 166
Räntor	25 338	11 044
Vatten	-1	-1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 694	15 788
Summa	227 602	166 855

W
26/12/19
M. Åke

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	1,09 %	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,44 %	17 878 998	17 878 998
Stadshypotek	2023-01-30	1,96 %	17 950 004	18 650 004
Stadshypotek	2020-12-30	0,95 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2019-08-16	0,65 %	497 500	500 000
Summa			64 326 502	65 029 002
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 000 000</i>	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	53 779	75 543
Fastighetsskötsel	0	8 394
Förutbetalda avgifter/hyror	479 256	478 298
Löner	103 800	103 800
Sociala avgifter	20 900	20 900
Utgiftsräntor	2 357	2 098
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 275
Summa	680 093	724 308

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	72 889 000	72 889 000
Summa	72 889 000	72 889 000

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

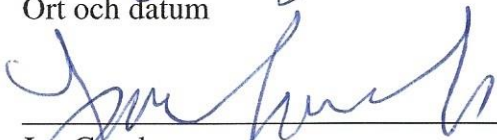
Ett av föreningens större lån på 17 mkr förfaller den 31 januari 2020. Styrelsen har därför tagit in offerter för förlängning av lånet. Resultatet av upphandlingen kan redovisas på kommande stämma. En total genomgång av våra fastigheters underhållsbehov görs i anslutning till årsskiftet. Den kommer att leda till en ny underhållsplan för föreningen.

*W
Not 19
1/4 2020*

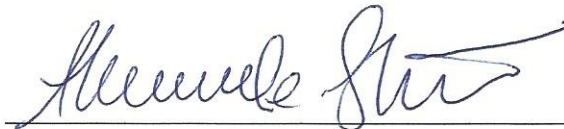
Underskrifter

Kungsängen, 2020-04-08

Ort och datum



Jan Grenler
Ordförande



Alexandre Ström
Vice ordförande



Christina Casselholm
Sekreterare

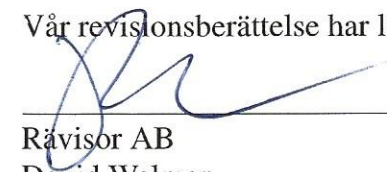


Karl-Erik Lindholm
Ekonomiansvarig



Roland Lindegren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17



Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartviken
Organisationsnummer 769611-2957**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartviken för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svartviken för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

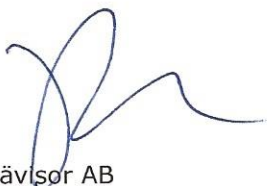
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-17



Rävisor AB
David Walman
Revisor