Årsredovisning för

BRF SLÖJDLÄRAREN 6
Org.nr. 769616-3000

Verksamhetsår
2019-01-01 - 2019-12-31

Bilagor

1 Balans- och resultaträkning
2 Hyresfordringar
3 Skattekonto
4 Förutbetalda kostnader
5 Affärskonto Handelsbanken
6 Lån
7 Leverantörsskulder
8 Skatteskulder
9 Upplupna kostnader
10 Övriga kortfristiga skulder

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Slöjdläraren 6, 769616-3000, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Slöjdläraren 3 och Slöjdläraren 4 i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheterna 2008. Byggnaderna, som uppfördes 1945, är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms Stad.

Föreningens byggnader utgörs av två fyravåningshus med 28 lägenheter och 7 lokaler. I byggnaderna finns också vindsplan samt källare.

Föreningen upplåter 7 lokaler (varav en lokal f.n. är outhyrd) med hyresrätt, 2 lägenheter med hyresrätt samt 26 lägenheter med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår enligt taxeringsbesked till 1555 kvm, varav 1372 kvm utgör lägenhetsyta.

Fastighetens taxeringsvärde per 2019-12-31 är 32 920 000 Kr, varav 14 806 000 Kr utgör byggnadsvärde och 18 114 000 Kr markvärde. Taxeringsvärdet fördelas med 31 800 000 Kr på bostäder och 1 120 000 Kr på lokaler. Avskrivning har gjorts med 0,5 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Styrelse, valberedning och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 2 suppleanter.

Styrelsen har mellan 1 januari 2019 och fram till ordinarie föreningsstämma 2019-04-23 haft fäljande sammansättning:

Max Malmquist, Ordinarie ledamot
Jacob von Plogar, Ordinarie ledamot
Alaa Idris, Ordinarie ledamot
Steffan Jores, Ordinarie ledamot
Stellan Bjurulf Herner, Ordinarie ledamot
Hans Rääs, Suppleant
Anton Holm, Suppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-23 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Max Malmquist, Ordinarie ledamot
Steffan Jores, Ordinarie ledamot
Stellan Bjurulf Herner, Ordinarie ledamot
Sverker Jutvik, Ordinarie ledamot
Hans Rääs, Ordinarie ledamot
Jacob von Plogar, Suppleant
Ann-Britt Gustavsson, Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerlig kontakt, samt avhållit 8 sammanträden varav 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Jakob Fredriksson
Gustaf Schüldt

Valberedning:

Lil Trulsson
Carolina Sandqvist

Förvaltning

Kameral förvaltning av fastigheten har under perioden 2019-01-01—2019-12-31 utförts av Delagott fastighetsförvaltning.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

Följande bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret:

Nr 1201 i Lidköpingsv 50 från Malin Haglund och Petter Silfver till Veronika Fredén och Bo Säfström
Nr 1203 i Lidköpingsv 50 från Helena Vikström till Anders Löfqvist
Nr 1102 i Lidköpingsv 50 från Bo Jareblad och Sebastian Hagård till Magnus Westlund
Nr 1201 I Lidköpngsv 48 från Helena Göransson till Christina, Ian och Anna Fredén
Nr 1103 i Lidköpingsv 48 från Alaa Idris till Siri Adelmann

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under det gångna året utgått från den tidigare antagna planeringen för underhåll och projekt som har framverkats. Styrelsen har haft månatliga möten för att hantera frågeställningar och händelser.

Under verksamhetsåret har särskild emfas lagts på försäljningen och ombyggnationen av den så kallade "Mjölkbutiken" på bottenvåningen i hus 48. Noah Werede vid Mäklarhuset uppdrogs av styrelsen att mäkla lokalen till en byggherre för sagda ombyggnation. Det var viktigt för styrelsen att minimera en finansiell risk för föreningen, att i möjligaste mån säkerställa att tidsplanen hölls samt att säkerställa kvaliteten på byggnationen.

Då föreningen har haft ålderstigna fönster och att många lägenheter har upplevts som dragiga uppdrogs Penslar och Fönster att åtgärda detta genom en fönsterrenovering. Renoveringen påbörjades i mars 2020 och kommer slutföras i maj månad. Efter slutförd fönsterrenovering skall även ventilationen justeras och åtgärdas.

Det förelåg en risk för träd att falla över våra två hus och styrelsen uppdrog XXX att åtgärda detta genom att framför allt såga ned specifika grenar på vissa av träden som står på tomten.

En städdag åtogs under våren 2019 för att rensa upp på gården där delar av föreningen deltog. Det är viktigt att så många som möjligt kan delta på dessa aktiviteter för att minska föreningens kostnader men också att lära känna varandra bättre.

Ett löpande underhåll har skett av exempelvis utrustningen i tvättstugan när så har krävts.

Väsentliga frågor efter räkenskapsåret

Ombyggnationen och den följande försäljningen av "Mjölkbutiken" förväntas slutföras under 2020.

Styrelsen ska byta portar i de båda husen för att få mer tidsenliga, vackrare men också bättre portar. Tidsplanen för detta är att åtgärdas under innevarande år.

Bättre belysning ska ordnas till cykelförrådet.

Ekonomisk översikt

	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 103	1 103
Årets resultat, tkr	8	-15
Underhållsfond, tkr	171	128
Lån per kvm bostadsyta	5 444	5 487
Genomsnittlig skuldränta, %	1,4%	1,3%
Taxeringsvärde, tkr	32 920	25 757

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 384 207
Årets resultat	7 738
Summa	-1 376 470

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	44 000
Balanseras i ny räkning	-1 420 470
Summa	-1 376 470

Resultaträkning		**2019**	**2018**
Nettoomsättning	Not 1	**1 102 932**	**1 102 933**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-516 782	-507 899
Reparationer och underhåll		-122 203	-200 979
Kommunal fastighetsavgift, fastighetsskatt		-49 756	-47 006
Övriga externa kostnader		-138 348	-99 741
Avskrivningar		-157 326	-160 388

Summa fastighetskostnader		-984 415	-1 016 013
Rörelseresultat		118 518	86 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 3	-109 276	-101 447
Summa finansiella poster		-109 276	-101 447
Resultat efter finansiella poster		9 242	-14 526
Skatt		0	0
Justering av föreg års skatt		-1 504	
Årets resultat		**7 738**	**-14 526**

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 4	29 865 699	30 023 025
Inventarier	Not 5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 865 699	30 023 025
Summa anläggningstillgångar		**29 865 699**	**30 023 025**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Skattekonto		-2	-8
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader	Not 6	74 231	75 300
Summa kortfristiga fordringar		74 229	75 292
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank			
Kassa		0	0
Företagskonto		2 844 419	2 706 248
Övriga bankkonton			
Summa kassa och bank		2 844 419	2 706 248
Summa omsättningstillgångar		**2 918 648**	**2 781 540**
Summa Tillgångar		**32 784 346**	**32 804 565**

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 7		
Bundet eget kapital			

Insatser		21 000 482	21 000 482
Upplåtelseavgifter		5 098 160	5 098 160
Uppskrivningsfond			
Fond för yttre underhåll	Not 8	170 600	127 800
Summa Bundet eget kapital		26 269 242	26 226 442
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 384 207	-1 326 881
Årets resultat		7 738	-14 526
Summa fritt eget kapital		-1 376 470	-1 341 407
Summa eget kapital		**24 892 772**	**24 885 035**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		7 468 745	7 528 745
		7 468 745	7 528 745
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 438	55 829
Skatteskulder		48 510	46 390
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		49 756	47 006
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	Not 9	184 106	202 541
Skuld till Bowald		39 019	39 019
Summa kortfristiga skulder		422 829	390 785
Summa skulder		**7 891 574**	**7 919 530**
Summa eget kapital och skulder		**32 784 346**	**32 804 565**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under	
året förvärvade och avyttrade tillgångar	
Anläggningstillgångar	
Byggnader	0,5%
Renovering	0,5%
Maskiner och andra tekniska tillgångar	10,0%
Antal anställda	
Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden	
fastställda av föreningsstämman.	

Noter		
Not 1		
Nettoomsättning	**2019**	**2018**
Hyresintäkter, bostäder	108 571	108 571
Hyresintäkter, lokaler	72 048	72 048
Årsavgifter, bostäder	922 320	922 320
Övriga intäkter, försäkringsersättningar	-7	-6
Nettoomsättning	1 102 932	1 102 933
Not 2		
Drift	**2019**	**2018**
Markskötsel	30 599	
Fastighetsskötsel	925	
Städning	25 500	21 820
Sotning, oblig. Ventilationskoll (OVK)		31 109
Övriga fastighetskostnader		
Reparationer	122 203	33 479
Underhåll		167 500
Hiss, service och besiktning		
Elavgifter	246 206	234 871
Värme		
Vatten	33 120	34 475
Sophämtning	9 285	11 125
Snöröjning		
Fastighetsförsäkring	27 304	27 298
Tomträttsavgäld	93 000	93 000
Ansvarsförsäkring för styrelsen		
Kabel-TV	47 133	47 019
Förbrukningsmaterial		
Förvaltningsarvode	3 710	7 183
Föreningskostnader		
Konsultarvoden Revisionsarvode		
Övriga rörelsekostnader		
Summa drift	638 985	708 878
Not 3		
Räntekostnader och liknande resultatposter	**2019**	**2018**
Ränteintäkt	0	0
Räntekostnad för fastighetsanknutna lån	108 589	101 063
Dröjsmålsräntor	128	
Räntekostnad SKV	559	384
Rättelse av räntekostnad från tidigare år	0	0
	109 276	**101 447**

Not 4			
Byggnader och mark		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Byggnad			

Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust	-1 384 207	-57 326	-1 326 881
Årets resultat	7 738	22 264	-14 526
Summa ansamlad förlust	**-1 376 470**	**-35 062**	**-1 341 407**
Summa eget kapital	**24 892 772**	**7 738**	**24 885 035**
Not 8			
Fond för yttre underhåll		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Vid årets början		127 800	85 000
Reservering enligt årsmötets beslut		42 800	42 800
I anspråk tagen fond		0	0
		170 600	127 800
Not 9			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Delagott, kreditupplysningar			0
Fortum, el		19 369	37 436
Fortum, el		540	1 521
Stadshypotek, upplupna räntor		21 798	20 411
Stockholm Vatten o Avfall		7 086	
Miljöpalatset, städning			
Handelsbanken Kort		8 946	
Delagott Norrort, service bergvärmeanl o läcksökning		24 603	24 603
Förutbetalda hyror och avgifter		96 552	87 462
Övriga poster		5 212	31 109
		184 106	202 541

Stockholm den / 2020

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

STEFFAN JORES
2020-09-01

Hans Rås
2020-09-01

SVERKER JUTVIK
2020-09-02

STELLAN HERNER
2020-09-01

MAX MALMQVIST
2020-09-01