

Årsredovisning

för

Brf Sockenstämman 4

769622-2699

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Sockenstämman 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sockenstämman 4 förvärvade fastigheten Stockholm Sockenstämman 4 2013-03-04.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten med 83 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda år 1950 och 2006. Fastighetens adresser är Jönåkersvägen 2A-D, 4-8 och Oppundavägen 9-13.

Lägenhetsfördelning

1 r o k 12 st
2 r o k 29 st
3 r o k 30 st
4 r o k 12 st

Antal bostadsrätter: 76 st

Antal hyresrätter: 7 st

I föreningen finns också 35 parkeringsplatser och 3 garage.

Till garage och parkeringsplatser finns en kölista som administreras av den ekonomiska förvaltaren.

Total bostadsarea: 5 320 kvm

Total lokalarea: 253 kvm

Total tomtarea: 8 891 kvm

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde är 107 102 000 kr, varav byggnad 62 954 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB med ingående bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget bekostas av föreningen.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes under året av Carin Forslund AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm (fastighetsskötsel, markskötsel och förvaltartjänst)

Lokalvård av allmänna utrymmen utfördes av HSB Städ AB.

Föreningen är medlem i områdets sopsamfällighet (Samfälligheten Domsagan) där Inga-Lill Pettersson är föreningens representant.

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen har under året uppdaterat den digitala underhållsplanen vi har genom HSB.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

Allmänt

- Styrelsemedlemmar har under året genomgått olika utbildningar som hålls för bostadsrättsföreningars styrelser genom organisationen Bostadsrätterna som föreningen är ansluten till.
- Arbetet med fördelning av parkerings- och garageplatser har fortlöpt under året enligt kösystem genom Carin Forslund AB.
- Den 5 maj hade vi en gemensamhetsdag med gårdsstädning och korvgrillning och tillfälle att träffa grannar. I samband med föreningsdagarna har container beställts så att boende har kunnat kasta sitt skräp. Container har även beställts däremellan.
- Klottersanering och klotterskydd har utförts på föreningens fastigheter.
- Samtliga lägenhetsdörrar har fått en ny nyckeltub.
- Hörnlokalen har hyrts ut två gånger till olika filminspelningar.
- Rensat hänggrännor, takränna och lagat takplattor.
- Frånluftsfläktar på Jönåkersvägen 2C och 2D byttes ut.
- Byte av undercentral i Oppundahuset.
- Höjt hyran för samtliga garage, parkeringsplatser, hyreslägenheter och hyresförråd/lokaler.
- Cykelförråden rensades under hösten.
- Brandtillsyn har avtalats med HSB.
- Extrastämma för slutgiltigt beslut om nybyggnationer skedde den 12 juni 2019.
- Ny skylt vid Jönåkersvägen 2D som tillåter på- och avlastning max 15 minuter.
- Fasaden på Jönåkersvägen 2 A-D har putsats endast nedtill där sprickor uppstått (dock ej uteplatser).
- En ny energideklaration har satts upp i alla trapphus.
- I början av 2019 fick garagen nya isolerande portar.

Miljöstugan Oppundavägen och Jönåkersvägen

Familjebostäder fortsätter att hyra miljöstugan på Oppundavägen.

Miljöstugan på Jönåkersvägen har fått tydligare skyltar för att minska felkastade saker samt utökade tömningsantal under högsäsong och en extra container för plastinsamling. Styrelsen har även satt upp hängare för sopborstar etc..

Ombyggnation av föreningens tre lokaler

Efter sommaren startade föreningens stora byggprojekt. Projektet omfattade dränering av de äldre husen och en ombyggnation av tre lokaler till två nya bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Under bygget konstaterades att även elen i de båda äldre fastigheterna skulle behöva bytas snarast då den är från 1950. Totalentreprenör är PG Hiss.

Dräneringsarbetet

I samband med dräneringsarbetet och ombyggnationen upptäcktes ett trasigt stamrör under Oppundavägen 13. De trasiga delarna har bytts ut. Alla rör i de äldre fastigheterna har filmats och spolats.

Ventilation

OVK för Jönåkersvägen 2 A-D är genomförd och godkänd.

För att få OVK godkänd i de äldre byggnaderna har föreningen under sommaren/hösten påbörjat en s.k. relining av ventilationskanalerna. Arbetet har dragit ut på tiden men beräknas vara klart under våren 2020.

Mark och skötsel

Föreningens alla stora trädkronor har beskurits samt stubbar och rötter av tidigare borttagna träd har tagits bort.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Lisa Björk, Ordförande
Laura Tegnerud Vice ordförande
Ann-Christine Runfors Sekreterare
Åsa Bohlin
Johan Jankert (avgick ur styrelsen 2019-06-11)
Fredrik Hagman (avgick ur styrelsen 2019-06-12)

Suppleanter:

Günay Kulbay
Åsa Lodmark
Arvind Kumar

Valberedning

Inga-Lill Pettersson
Mikael Skoog
Mattias Moro

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten, 9 byggmöten, 10 entreprenörmöten samt ett informationsmöte.

Ordinarie årsstämma hölls den 28 maj 2019.

Extrastämma hölls den 12 juni 2019.

Revisorer:

Pierre Polhammar, Thorell Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 222	4 041	4 109	4 481	4 161
Resultat efter finansiella poster	-2 584	-1 776	-1 131	-617	-1 153
Soliditet (%)	62,0	68,4	68,3	68,6	64,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 264 141	5 543 737	433 260	-3 262 055	-4 037 733	92 941 350
Disposition av föregående års resultat:			91 830	-4 129 563	4 037 733	0
Årets resultat					-2 584 084	-2 584 084
Belopp vid årets utgång	94 264 141	5 543 737	525 090	-7 391 618	-2 584 084	90 357 266

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 391 619
årets förlust	-2 584 084
	-9 975 703

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	107 102
i ny räkning överföres	-10 082 805
	-9 975 703

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 221 527	4 041 107
		4 221 527	4 041 107
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 546 486	-3 623 106
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 691 291	-1 677 323
		-6 237 777	-5 300 429
Rörelseresultat		-2 016 250	-1 259 322
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 605	16 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 438	-533 082
		-567 833	-516 869
Resultat efter finansiella poster		-2 584 083	-1 776 191
Resultat före skatt		-2 584 083	-1 776 191
Årets resultat		-2 584 084	-1 776 191

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	131 235 614	127 989 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		720 267	715 426
Övriga fordringar		21 502	138 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 103	115 850
		924 872	969 403
<i>Kassa och bank</i>		13 613 745	6 884 171
Summa omsättningstillgångar		14 538 617	7 853 574
SUMMA TILLGÅNGAR		145 774 231	135 843 309

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 264 141	94 264 141
Uppåtelseavgifter		5 543 737	5 543 737
Fond för yttre underhåll		525 090	433 260
		100 332 968	100 241 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 391 619	-5 523 598
Årets resultat		-2 584 084	-1 776 191
		-9 975 703	-7 299 789
Summa eget kapital		90 357 265	92 941 349
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 000 000	1 000 000
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		51 989 703	40 119 102
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		947 389	423 991
Aktuella skatteskulder		236 392	230 526
Övriga skulder		11 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 232 232	1 128 341
Summa kortfristiga skulder		2 427 263	1 782 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 774 231	135 843 309

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar:	50 år
El:	40 år
Fasad:	40 år
Fönster:	40 år
Tak:	40 år
Ventilation:	20 år
Övrig stomme:	200 år
Ombyggnad lokal	50 år
Dränering	50 år
Kortläsare	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 292 636	3 273 168
Hyror bostäder	552 337	549 685
Hyror förråd	31 909	35 013
Hyror garage	51 000	36 000
Hyror parkeringsplatser	197 467	113 428
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	10 173	13 815
Övriga intäkter	86 005	19 998
	4 221 527	4 041 107

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Vatten	178 596	175 905
Städning	92 658	87 000
Sophämtning	134 523	97 122
El	120 861	114 917
Uppvärmning	762 011	776 447
Snöröjning	124 911	132 606
Hissar	128 495	58 550
Lås	163 161	16 602
Övriga fastighetskostnader	848 713	681 172
Fastighetsskatt/avgift	121 311	117 271
Fastighetsförsäkring	116 203	107 991
Fastighetsskötsel och förvaltning	652 145	460 249
Gård	368 705	65 200
Bredband	64 896	64 381
Styrelsearvode + soc. avg.	178 915	133 522
Revisionsarvode	16 250	15 625
Övriga förvaltningskostnader	55 264	38 283
Redovisningstjänster	119 265	132 815
Konsultarvoden	0	48 048
Tomträttsavgäld	299 603	299 400
	4 546 486	3 623 106

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 966 293	134 740 426
Inköp	4 937 170	225 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 903 463	134 966 293

Ingående avskrivningar	-6 976 558	-5 299 235
Årets avskrivningar	-1 691 291	-1 677 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 667 849	-6 976 558
Utgående redovisat värde	131 235 614	127 989 735
Taxeringsvärden byggnader	62 954 000	59 787 000
Taxeringsvärden mark	44 148 000	32 043 000
	107 102 000	91 830 000
Bokfört värde byggnader	84 141 185	80 895 306
Bokfört värde mark	47 094 429	47 094 429
	131 235 614	127 989 735

Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB, 23623528, 1,29%, förfallodag: 2020-01-21	13 278 483	13 340 619
SBAB, 23623544, 1,06%, förfallodag: 2020-01-15	13 211 220	13 278 483
SBAB, 23623560, 1,71%, förfallodag: 2022-01-21	13 500 000	13 500 000
SBAB, 30519175, 1,32%, förfallodag: 2024-10-01	12 000 000	0
	51 989 703	40 119 102

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Byte av el i de äldre fastigheterna planeras till sommaren 2020.
- Ombyggnation av lokal och lägenheter beräknas vara klart under sommaren/hösten 2020.
- OVK för de äldre byggnaderna beräknas vara klart under hösten 2020.

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000

Stockholm den juni 2020

Lisa Björk

Laura Tegnerud

Ann-Christine Runfors

Åsa Bohlin

Min revisionsberättelse har lämnats den juni 2020

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor
Thorell Revision AB