



Årsredovisning 2019



Brf Bottenstocken 10

Org nr 769607-7804

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bottenstocken 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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

Föreningen förvärvade 2008-09-29 fastigheten Bottenstocken 10 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 21 706 870 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bottenstocken 10 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 6 337 kvadratmeter. Fastigheten består av 39 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 104 kvadratmeter, lokaler saknas f.n. I bottenplanet finns ett disponibelt utrymme på 98 kvadratmeter vilket tidigare varit uthyrd som förråd. Byggnaden uppfördes 1957.

Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2019 uppgått till 1 377 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det totala taxeringsvärdet är 26 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 600 000 kr och markvärde 13 200 000 kr. Värdeår är 1947.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 100 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 51 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett regelverk för uteplatser samt föreningens gemensamma ytor tas fram och röstades igenom på årsstämman.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (47) medlemmar. Under året har 4 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 antal överlåtelser. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 311	1 224	1 210	1 188
Resultat efter finansiella poster	-463	-1 186	-685	-270
Soliditet %	54	54	64	69
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	13 035	15 535	8 922	7 654
Genomsnittlig skuldränta	1	1	1	1
Årsavgift per kvm	1 100	1 038	1 038	1 038

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019 haft följande sammansättning:

Inger Kolterud	Ledamot
Linnea Eriksson	Ledamot
Kajsa Sundqvist	Ledamot
Sara Källsner	Ledamot
Joakim Wigertz	Suppleant
Miriam Limås-Kollberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter som bestäms vid konstituerande årsmöte.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Frida Sylvén	
Parameter Revision AB	Ordinarie

Valberedning

Helena Virta	Sammanställande
Jonas Lindberg	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 730 000	2 762 350	392 205	-1 259 103	-1 186 186	18 439 266
Disposition av föregående års resultat:			-117 125	-1 069 061	1 186 186	0
Årets resultat					-462 581	-462 581
Belopp vid årets utgång	17 730 000	2 762 350	275 080	-2 328 164	-462 581	17 976 685

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 328 164
årets förlust	-462 581
	-2 790 745

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	51 000
av yttre fonden ianspråkats	-5 625
i ny räkning överföres	-2 836 120
	-2 790 745

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
Nettoomsättning	2	1 311 268	1 223 566
Övriga rörelseintäkter	3	23 239	34 623
		1 334 507	1 258 189
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-677 582	-878 030
Övriga externa kostnader	5	-164 269	-197 146
Personalkostnader	6	-97 439	-89 985
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-709 354	-1 147 268
		-1 648 645	-2 312 428
Rörelseresultat		-314 138	-1 054 240
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 443	-131 951
		-148 443	-131 946
Resultat efter finansiella poster		-462 581	-1 186 186
Resultat före skatt		-462 581	-1 186 186
Årets resultat		-462 581	-1 186 186

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 385 114	32 085 374
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 285	36 380
		31 412 399	32 121 754
Summa anläggningstillgångar		31 412 399	32 121 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 282	0
Övriga fordringar	9	1 260 279	1 415 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 949	57 359
		1 317 510	1 472 634
<i>Kassa och bank</i>		429 259	431 509
Summa omsättningstillgångar		1 746 769	1 904 143
SUMMA TILLGÅNGAR		33 159 168	34 025 897

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 492 350	20 492 350
Fond för yttre underhåll		275 080	392 205
		20 767 430	20 884 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 328 164	-1 259 103
Årets resultat		-462 581	-1 186 186
		-2 790 745	-2 445 289
Summa eget kapital		17 976 685	18 439 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 543 125	14 800 625
Summa långfristiga skulder		14 543 125	14 800 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	200 000	142 500
Leverantörsskulder		51 448	252 116
Skatteskulder		105 846	103 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	282 064	287 962
Summa kortfristiga skulder		639 358	786 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 159 168	34 025 897

Tilläggsupplysningar

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.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

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:

Byggnader	15-200 år
Standardförbättringar	200 år
Fiberopisk nät, värmecentral och ventilation	20 år
Markanläggning och stambyte	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 059 000	971 436
Hysesintäkter, bostäder	217 348	213 432
P-plats	37 980	40 498
Övriga objekt	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall	-4 860	-3 600
	1 311 268	1 223 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkt bredband	7 350	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	281
Kravavgift	0	420
Pantförskrivningsavgift	0	1 792
Avgift andrahandsupplåtelse	15 401	18 834
Övr ej momspl ers. och intäkt	484	13 298
Öres- och kronutjämning	4	-2
	23 239	34 623

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	34 992	89 828
Trädgårdsskötsel	44 388	0
Städdagar	0	586
Snöröjning	13 125	-3 500
Besiktningkostnader	0	5 938
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	2 909
Planerat underhåll	5 625	168 125
Reparationer	44 419	26 409
El	249 871	188 404
Värme	0	161 042
Vatten	131 666	67 108
Avfall	29 520	26 744
Försäkring	30 681	28 666
Hyressättningsavgift	834	834
Kabel-TV	10 780	10 546
Bredband	74 395	88 336
Förbrukningsinventarier	2 780	0
Förbrukningsmaterial	4 506	16 055
	677 582	878 030

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kommunal fastighetsavgift	53 703	52 143
Kreditupplysning	0	250
Hemsida	501	599
Revisionsarvode	18 274	19 175
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	384
Arvode ekonomisk förvaltning	69 500	58 688
Avgifter Bolagsverket	700	1 200
Övriga administrationskostnader	270	672
Bankkostnader	2 250	7 750
Projektledning	3 750	0
Underhållsplan	9 860	9 765
Medlem/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga externa tjänster	319	41 438
	164 269	197 146

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	74 100	68 750
Sociala avgifter på arvoden	23 339	21 235
	97 439	89 985

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	26 843 598	24 017 078
Inköp		2 826 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 843 598	26 843 598
Ingående avskrivningar	-3 440 972	-2 302 799
Årets avskrivningar	-700 260	-1 138 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 141 232	-3 440 972
Redovisat värde mark	8 682 748	8 682 748
Utgående värde mark	8 682 748	8 682 748
Utgående redovisat värde	31 385 114	32 085 374
Taxeringsvärden byggnader	13 600 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	9 200 000
	26 800 000	18 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	399 749	354 274
Inköp		45 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 749	399 749
Ingående avskrivningar	-363 369	-354 274
Årets avskrivningar	-9 095	-9 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-372 464	-363 369
Utgående redovisat värde	27 285	36 380

Not 9 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	1 131	49 434
Avräkningskonto förvaltare	1 259 148	1 365 841
	1 260 279	1 415 275

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	24 497	23 332
Bredband	12 916	17 083
Kabel TV	2 737	2 694
Ekonomisk förvaltning	14 719	14 250
Sopsugsanläggningar	80	0
	54 949	57 359

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,700	2023-01-18	2 600 625	2 743 125
Nordea	0,755	2020-04-27	5 800 000	5 800 000
Nordea	0,758	2020-04-30	2 500 000	2 500 000
Nordea	1,151	2020-12-21	3 842 500	3 900 000
Avgår kortfristig del av lån			-200 000	-142 500
			14 543 125	14 800 625

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	20 803	20 492
Förutb hyror/avgifter, ej moms	83 435	86 897
El	43 604	71 807
Vatten	21 393	0
Avfallshantering	829	765
Upplupna styrelsearvoden	71 000	68 000
Beräknade upplupna soc avg	22 000	21 000
Ber arvode för revision extern	19 000	19 000
Öresavrundning	0	1
	282 064	287 962

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	24 674 000	24 674 000
	24 674 000	24 674 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsår

Föreningen har tagit beslut om att avgiften för bostadsrätterna höjs med 2% från 1 januari 2020.
Ingen avgiftshöjning för hyresrätterna planerad då ärendet fortfarande förhandlas hos Hyresgästföreningen.
Föreningen är i uppstartsfasen av att planera renovering av befintliga fönster.

Stockholm

Inger Kolterud

Linnea Eriksson

Kajsa Sundqvist

Sara Källsner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB