



Årsredovisning 2019

Brf Wahlberget

Org nr. 769613-8820

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Wahlberget, Wahlbergsgatan 14-18
121 38 JOHANNESHOV

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Kundtjänst: 010 - 175 71 00, 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.

Föreningens fastighet, Bladbaggen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2006-02-17. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Wahlbergsgatan 14-18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1957.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Bladbaggen 4 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är på 52 000kr/år och ett nytt avtal har tecknats per 2017-01-01 med oförändrade villkor.

Den totala byggnadsytan uppgår till 857 kvm, varav 812 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringar externt. I dagsläget är alla parkeringsplatser uthyrda.

Lägenhetsfördelning
13 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en lokal som för tillfället är outhyrd. Utredning pågår om det går att ändra lokalen till bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av alla radiatortermostater	2018
Tilläggsisolering	2018
Inköp av kärlskåp	2018
Installation portlås portar mot gatan	2016
Byggt staket med brandport/ingång mot grannfastighet	2016
Balkong	2013
Energideklaration	2011
Stambyte	2006

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen valt att sköta med hjälp av medlemmarnas egna insatser. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-04-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-15. Föreningen har sitt säte i Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 27 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 28. Under året har tre överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fanny Siltberg	ledamot/ordf.
Allan Mohmand	ledamot/
David Isacson	ledamot
Maria Sundell	ledamot
Jessica Melander	suppleant
Fredrik Eriksson	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts, med ansvarig revisor Anders Linne.

Valberedningen består av Jessica Israelsson och Adina Israelsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Tre bostadsrätter har sålts och bytt medlemmar under året. Till följd av detta har sammansättningen av styrelsen ändrats och nya ledamöter har tillkommit i styrelsearbetet.

Föreningen har under 2019 påbörjat ett större projekt kring föreningens lokal, En utredning som innefattar konvertering från lokal till bostadsrätt har initierats. Detta projekt fortlöper under 2020.

Målsättningen är att kunna sälja fler bostadsrätter och få in ökade årsavgifter. Till följd av detta upphörde uthyrningen av lokalen i september 2019, vilket lett till viss minskning av intäkter under året.

Under slutet av året har omförhandling skett av föreningens lån och räntevillkor, vilket kommer att ge effekt på räntekostnaderna under 2020.

Föreningens resultat för år 2019 är -120 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -100 Kkr. Förändringen beror främst på minskade intäkter från föreningens lokalhyresgäst samt ökade kostnader för utredning om konvertering av lokal.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 minskat med 17 Kkr mot föregående år.

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 däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutades om en höjning av avgifterna om 2 %.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation takräcken, rensning av stuprör	56
Byte armaturer och belysning fasad	30

Planerat underhåll av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas uppgå till ca 8 Kkr. Se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Markunderhåll parkeringsplatser	2020	8

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer styrelsen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 024 500	0	297 354	-721 509	-100 415	13 499 930
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			42 642	-42 642		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-100 415	100 415	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-119 651	-119 651
Belopp vid årets utgång	14 024 500	0	339 996	-864 566	-119 651	13 380 280

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	604 233	616 399	657 480	658 768	669 147
Resultat efter finansiella poster, Kr	-119 651	-100 415	73 480	-190 308	-46 035
Soliditet, %	76,2	76,0	75,9	74,8	75,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	573	573	637	637
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 998	4 992	4 992	4 992	5 228
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 293	17 272	17 272	17 272	17 272
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,54	1,24	1,30	1,33	1,45
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,6	23,5	23,4	23,2	24,2

* 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	-864 565
Årets resultat	-119 651
	<hr/>
	-984 216
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	57 360
I ny räkning överföres	-1 041 576
	<hr/>
	-984 216

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	604 233	616 399
Summa rörelsens intäkter m.m.		604 233	616 399
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-473 840	-498 892
Övriga externa kostnader	4	-86 352	-66 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 203	-101 203
Summa rörelsens kostnader		-661 395	-666 238
Rörelseresultat		-57 162	-49 839
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-62 489	-50 576
Summa finansiella poster		-62 489	-50 576
Resultat efter finansiella poster		-119 651	-100 415
Årets resultat		-119 651	-100 415

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 160 156	17 251 609
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 068	33 818
Summa materiella anläggningstillgångar		17 184 224	17 285 427
Summa anläggningstillgångar		17 184 224	17 285 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	800
Övriga fordringar		8 838	8 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 465	28 919
Summa kortfristiga fordringar		38 303	38 447
Kassa och bank		333 354	438 738
Summa omsättningstillgångar		371 657	477 185
SUMMA TILLGÅNGAR		17 555 881	17 762 612

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 024 500	14 024 500
Yttre fond	339 996	297 354
Summa bundet eget kapital	14 364 496	14 321 854
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-864 565	-721 509
Årets resultat	-119 651	-100 415
Summa fritt eget kapital	-984 216	-821 924
Summa eget kapital	13 380 280	13 499 930
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	4 053 500	4 053 500
Övriga skulder	0	16 500
Summa långfristiga skulder	4 053 500	4 070 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 950	30 939
Aktuell skatteskuld	1 901	2 896
Övriga skulder	980	59 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 91 270	99 429
Summa kortfristiga skulder	122 101	192 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 555 881	17 762 612

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-57 162	-49 839
Justeringar för avskrivningar	101 203	101 203
Erlagd ränta	-62 489	-50 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 448	788
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	800	-800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-656	-287
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 989	-3 754
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-67 591	-43 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 884	-47 666
Finansieringsverksamheten		
Förändring deposition	-16 500	-4 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 500	-4 500
Förändring av likvida medel	-105 384	-52 166
Likvida medel vid årets början	438 738	490 904
Likvida medel vid årets slut	333 354	438 738

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.

Byggnader 0,5%

Inventarier 10 %

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.

Yttre fond

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 och hyresintäkter	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	465 228	465 228
	Lokalhyra	0	35 833
	Garage och parkeringsplatser	53 410	56 560
	Bredband	33 660	33 660
	Övriga intäkter	51 935	25 118
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	604 233	616 399

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	21 721	17 810
	Fastighetsel	23 636	19 176
	Fjärrvärme	134 521	151 477
	Vatten och sophämtning	29 236	30 330
	Reparation och underhåll	134 928	151 990
	Tomträttsavgälder	52 000	52 000
	Bredband	29 700	29 700
	Försäkringspremier	18 271	17 801
	Fastighetsskatt	28 609	26 869
	Övriga driftkostnader	1 218	1 739
	Summa driftkostnader	473 840	498 892

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	31 656	39 002
	IT-tjänster	2 966	1 087
	Revisionsarvode	12 875	12 875
	Bankkostnader	4 024	4 254
	Övriga externa kostnader	34 831	8 925
	Summa övriga externa kostnader	86 353	66 143

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 290 566	18 290 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 290 566	18 290 566
	Ingående avskrivningar	-1 038 957	-947 504
	Årets avskrivningar	-91 453	-91 453
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 130 410	-1 038 957
	Utgående redovisat värde	17 160 156	17 251 609
	Redovisat värde byggnader	17 160 156	17 251 609
	Summa redovisat värde	17 160 156	17 251 609
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	19 120 000	14 214 000
	varav byggnader:	8 602 000	7 528 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	97 500	97 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 500	97 500
	Ingående avskrivningar	-63 682	-53 932
	Årets avskrivningar	-9 750	-9 750
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 432	-63 682
	Utgående redovisat värde	24 068	33 818

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	5 850	5 503
	Bredband	2 502	2 502
	Tomträttsavg. Sthlms Stad	13 000	13 000
	Ekonomisk förvaltning	8 113	7 914
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 465	28 919

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Deposition	0	16 500
	Amortering efter 5 år	4 053 500	4 053 500
	Summa långfristiga skulder	4 053 500	4 070 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-02-28	0,99		1 351 500
Stadshypotek	2024-12-01	1,00		2 702 000
Summa			0	4 053 500
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				4 053 500

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Att fördela	0	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	48 421	57 919
	Upplupna räntekostnader	3 591	3 439
	Upplupen fjärrvärme och el	23 188	23 992
	Upplupen revision	12 000	12 000
	Övriga upplupna kostnader	4 070	2 079
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 270	99 429

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa ställda säkerheter	9 000 000	9 000 000

Stockholm 2020-

Allan Mohmand Fanny Siltberg

Maria Sundell David Isacsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Anders Linne
Auktoriserad revisor