

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4

769632-6896

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4 (769632-6896) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Avdragaren 4 i Stockholms kommun motsvarande adresserna Bäckvägen 147-157. Bostadsrättsföreningen Avdragaren byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 30 juni 2017 och då började bostadsrättsföreningens egentliga verksamhet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	lägenheter, bostadsrätt	1865
6	lägenheter, hyresrätt	225
0	lokaler, bostadsrätt	0
13	lokaler, hyresrätt	1092

På föreningens fastighet finns 17 parkeringsplatser varav 17 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie Föreningsstämma ägde rum 2019-05-29. 11 medlemmar närvarade varav 10 med röstlängd. På stämman behandlades frågan om medlemmar i styrelsen samt informationspunkter. Utöver ordinarie punkter valdes ny styrelse.

Gustav Ljungberg valdes till ordförande.

David Ehnborg, Olivia Christoffersson, Marta Seroczynska, Lucas Lundh, Mikael Odelfelt valdes som ledamöter.

Filip Christoffersson valdes som suppleant.

Styrelsen utgjordes vid utgången av räkenskapsåret per 2019-12-31:

Gustav Ljungberg	Ordförande
Olivia Christoffersson	Ledamot
David Ehnborg	Ledamot
Marta Seroczynska	Ledamot
Lucas Lundh	Ledamot
Mikael Odelfelt	Ledamot
Filip Christoffersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit David Fred enligt beslut vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lisa Grotherus, Christian Cuadra och Philip Eldroth.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Stambyte
2004	Renovering balkonger
2004	Renovering tvättstuga
2004	Installation av säkerhetsdörrar
2005	Målning trapphus
2013	Installation ny bergvärmecentral
2016	Installation nya fönster
2016	OVK-besiktning
2017	Byte grundvattenpump
2017	Byte frånluftsfläkt på Bäckvägen 157
2018	Åtgärder på kök i en lokal
2018	Byte av torkrumsfläkt i tvättstuga
2018	Fällning av 3 stycken träd på föreningens mark
2019	Driftsättning av föreningens övernattningslägenhet för medlemmars bruk.
2019	Åtgärd efter fuktskada i en lägenhet.
2019	Byte av torktumlare i tvättstuga.

Avgifterna har höjts under sommaren 2019 samt i januari 2020 med 25 % respektive 10 %.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen primärt fokuserat på kommande underhålls- och förbättringsarbeten i fastigheten.

- Uthyrning av återstående tomma lokaler i fastigheten har utförts.
- Föreningen har upprättat ett systematiskt brandskyddsarbete och utfört 3 kvartalsronderingar och en årsrevidering.
- Förfrågningsunderlag för kommande tvättstugerenovering är framtaget med målsättning att utföra renoveringen under sommaren 2020.
- Upphandling för installation av fiber till lägenheterna har utförts under hösten 2019 med målsättning att utföra installationen under våren 2020.
- Diverse mindre underhållsåtgärder på bland annat pumpar i värmecentral har utförts.
- Framtagning av plan för att möjliggöra matavfallsåtervinning i fastigheten med målsättning att utföra detta under hösten 2020.
- Översyn av befintliga uppdrags- och tjänsteavtal för att minska föreningens löpande kostnader har utförts.

Underhållsplanen för fastighetens kommande åtgärdsposter har uppdaterats för att reflektera de åtgärder som har utförts och som är planerade.

Hyseskontrakten för våra lokalhyresgäster fortlöper fram till 2020-12-31 för 2 stycken lokaler.

Hyseskontrakt för en av lokalhyresgästerna fortlöper fram till 2022-04-30.

Hyseskontrakt för resterande lokaler fortlöper fram till 2021-06-30.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 6 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av internt genom styrelsen.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 216	2 035	1 074
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 338	-1 520	-234
Soliditet (%)	66,6	66,5	66,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	90 760 804	-	2 376 776	-311 237	-1 519 525	91 306 818
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Avsättning till fonden för yttre underhåll			78 312	-78 312		
Balanseras i ny räkning				-1 519 525	1 519 525	
Upplåtelse av ny lägenhet	1 428 244	721 756				2 150 000
Årets resultat					-1 338 093	-1 338 093
Belopp vid årets utgång	92 189 048	721 756	2 455 088	-1 909 074	-1 338 093	92 118 725

Enligt ekonomiska planen
92 189 048

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten (i kronor)	
Balanserat resultat	-1 909 074
Årets resultat	-1 338 093
Totalt	-3 247 167
Disponeras så att:	
Enl ek plan avsättes till fonde för yttre underhåll	78 312
Balanseras i ny räkning	-3 325 479
Summa	-3 247 167

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 216 256	2 035 466
Övriga rörelseintäkter		3 076	96
Summa rörelseintäkter		2 219 332	2 035 562
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 532 192	-1 476 000
Övriga externa kostnader	4	-184 673	-118 301
Personalkostnader och arvoden	5	-87 981	-75 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 680	-1 009 680
Summa rörelsekostnader		-2 814 526	-2 679 708
Rörelseresultat		-595 194	-644 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		347	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 246	-875 412
Summa finansiella poster		-742 899	-875 380
Resultat efter finansiella poster		-1 338 093	-1 519 526
Resultat före skatt		-1 338 093	-1 519 526
Årets resultat		-1 338 093	-1 519 525

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	134 841 850	135 851 530
Summa materiella anläggningstillgångar		134 841 850	135 851 530
Summa anläggningstillgångar		134 841 850	135 851 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 675	1 719
Övriga fordringar	7	1 614 856	1 097 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 284	28 757
Summa kortfristiga fordringar		1 637 815	1 127 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 768 762	401 458
Summa kassa och bank		1 768 762	401 458
Summa omsättningstillgångar		3 406 577	1 529 054
SUMMA TILLGÅNGAR		138 248 427	137 380 584

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 910 804	90 760 804
Fond för yttre underhåll		2 455 088	2 376 776
Summa bundet eget kapital		95 365 892	93 137 580
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 909 074	-311 237
Årets resultat		-1 338 093	-1 519 525
Summa fritt eget kapital		-3 247 167	-1 830 762
Summa eget kapital		92 118 725	91 306 818
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	45 500 000	45 500 000
Summa långfristiga skulder		45 500 000	45 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		153 392	166 738
Skatteskulder		291 510	141 550
Övriga skulder		18 900	39 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 900	225 510
Summa kortfristiga skulder		629 702	573 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 248 427	137 380 584

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad, avskrivningstid 100 år	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 007 998	887 385
Hysesintäkter	1 192 219	1 118 794
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 039	29 287
Övriga hyresintäkter	-	-
	2 216 256	2 035 466

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	91 638	83 598
Städning	108 640	89 058
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 360	2 260
Trädgårdsskötsel	9 716	26 523
Snöröjning	86 690	34 005
Reparationer	219 078	128 352
EI	430 148	341 300
Uppvärmning	94 403	106 626
Vatten	107 364	96 480
Sophämtning	60 000	78 070
Försäkringspremie	27 757	27 578
Fastighetsavgift bostäder	82 620	80 220
Fastighetsskatt lokaler	67 340	61 330
Övriga fastighetskostnader	15 331	56
Kabel-tv/Bredband/IT	16 504	13 546
Panter och överlåtelse	20 460	30 258
Övriga externa tjänster	11 261	12 678
	1 451 310	1 211 938

Underhåll

Bostäder	42 084	102 378
Tvättstuga	26 118	31 789
VA/Sanitet	-	81 461
Ventilation	-	40 011
Tele/TV/Porttelefon	-	4 035
Lås	12 680	-
Byggnad	-	4 388

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 532 192	1 476 000
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokalhyra	763	1 283
Inkasso- och upplysningskost.	1 655	-
Porto / Telefon	6 691	4 950
Juridiska arvoden	13 838	18 650
Revisionarvode	10 000	-
Förvaltningsarvode ekonomi	74 021	73 750
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 725	7 626
Mäklararvode	74 394	
Konsultarvode		9 913
Kostnader styrelsemöten	1 586	
Besiktning- och utredningskostnader		2 129
Summa	184 673	118 301

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	68 250	52 267
Sociala kostnader	19 731	23 460
Föreningen har ingen anställd personal		
	87 981	75 727

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Inköp		
-Byggnad 2017-06-30	100 968 050	100 968 050
-Mark 2017-06-30	36 398 000	36 398 000
Utgående anskaffningsvärden	137 366 050	137 366 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 514 520	-504 840
-Årets avskrivning enligt plan avkrivningstid 100 år	-1 009 680	-1 009 680
Utgående avskrivningar	-2 524 200	-1 514 520
Redovisat värde vid årets slut	134 841 850	135 851 530
Taxeringsvärde 2019 värdeår 2006 nybyggnadsår 1944		
Byggnader	43 400 000	34 200 000
Mark	24 334 000	12 333 333
	67 734 000	46 533 333
Bostäder 60 st lägenheter	61 000 000	40 400 000
Lokaler	6 734 000	6 133 000
	67 734 000	46 533 000

Not 7 Övriga fordringar

Transaktionskonto Fastighetsägarna Service Stockholm	1 614 856	1 051 272
Skattekonto	-	45 848
Summa	1 614 856	1 097 120

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek 3-månaderslån räntan justeras vart 3 mån		1,25%	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek		1,45%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek		1,74%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek		1,76%	20 500 000		20 500 000
			45 500 000		45 500 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar 11 inteckningar	45 500 000	45 500 000
Summa ställda säkerheter	45 500 000	45 500 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	INGA	INGA
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

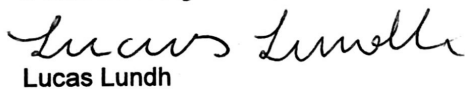
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

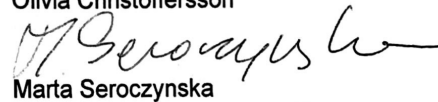
Stockholm den / 2020


Gustav Ljungberg, ordförande


David Ehnberg


Lucas Lundh

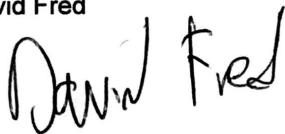

Olivia Christoffersson


Marta Seroczynska


Mikael Odelfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2020

David Fred



Till Årsmötet i Brf Avdragaren 4

Organisations nummer: 769632-6896

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2019 i Brf Avdragaren 4. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att lämna ett uttalande om årsbokslutet på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska årsbokslutet och underlagen som tillhör räkenskapshandlingarna för årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt att bedöma de samlade underlagen till årsbokslutet.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt det förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



David Fred

2020-05-11