

Årsredovisning för

Brf Träklotsen 2

769605-7780

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Träklotsen 2, 769605-7780, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Träklotsen 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal för förskola, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4214,6 m². Taxeringsvärdet är 70 867 tkr, varav byggnadsvärdet är 45 000 tkr och markvärdet 25 867 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fr o m 20180101 i Folksam och även under 2019.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	47	3770
Hysesrätter	2	
Träklotsen 2 tomt		4214,6
Lokaler	1	425
Garageplatser	37	-
Motorcykelplatser garage	2	-
Bilplatser förskolan	4	-

Föreningen är ej momsregistrerad.

Förvaltning

Förvaltning (ekonomisk och fastighetsförvaltning) sköts av HSB Norra Stor-Stockholm. Föreningens underhållsplan upprättades 2017 och förnyas årligen 20 år framåt.

Föreningen är försäkrad genom Folksam.

För närvarande använder föreningen följande leverantörer:

- SEOM
- Karlstad energi
- Jourmontör Securitas Sverige AB
- Norrfinans
- Schindler Hiss AB/Dalkia
- Lövhagen Mark & Trädgård
- HSB Städ
- Com Hem AB
- HSB Värmland
- Kvalitetsbygg
- Väsby fukt
- Söderkyl

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Vald till och med stämman år:

Maria Starborg	Ordförande	2020
Erik Westerlund	Ledamot	2021
Anders Holck	Ledamot	2020
Olga Shakeri	Ledamot	2021
Jenie Ström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Zarina Kabir	Suppleant	2020
Sina Mohammadi	Suppleant	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Starborg, och Anders Holck samt suppleanterna Zarina Kabir och Sina Mohammadi.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Starborg och Jenie Ström, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson och Adnin Ali, Borevision. Internrevisor är Mats Ahlberg på ett år.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Graetsch och Kerstin Orehag, med Birgitta Graetsch som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 552	3 520	3 506	3 231	3 382
Årets resultat, tkr	-1 285	-1 508	-2 210	-624	-649
Fond för yttre underhåll, tkr	332	430	936	888	789
Belåning, kr/kvm totalyta	11 136	9 385	8 987	8 244	8 334
Räntekänslighet*	20,4	18	17,7	18,4	17,0
Soliditet, %	48	53	54	57	57
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	607	577	566	498	546
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	169	63	-35	41	24

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 351 366	5 765 156	430 104	-4 431 669	-1 508 052
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-98 022	-1 410 030	1 508 052
Årets resultat					-1 284 910
	45 351 366	5 765 156	332 082	-5 841 699	-1 284 910

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 6 maj på Sollentunavägen 83. På stämman deltog 33 st röstberättigade medlemmar och 8 fullmakter.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft elva protokollförda styrelsemöten, två möten per capsulam och två arbetsmöten med minnesanteckningar.

Föreningsmöten har ägt rum som följer. Två föreningsmöten i form av en vår- och höstdag samt ett extra möte i garaget om garagerenoveringen och evakuering i samband därmed.

Valberedningen har provat att arbeta enligt en för föreningen ny modell.

Säkerhet

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, har genomförts i enlighet med gällande föreskrifter.

Ekonomi

På grund av ökade omkostnader 2019 togs beslut att höja månadsavgifterna med 5% och hyresavgifterna med 3% från 1 januari 2019.
Amorteringarna har ökat i takt med lånestocken.

Föreningsmeddelanden och kommunikation med boende

Hemsidan fungerar bra och används mer och mer av boende som informationskälla.
Föreningsmeddelanden har skickats ut enligt sändlista.
Den enskilda informationen och frågor från boende hanteras vid varje styrelsemöte liksom löpande.

Trivsel och engagemang

Styrelsen noterar med glädje att engagemanget såväl vid höst- och vårdagar som i arbetsgrupper fortsätter att öka. Vi har fått en festkommitté och en hållbarhetsgrupp.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 49 bostadslägenheter har 5 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

Investeringar och underhåll

Upprustning av utemiljön påbörjades i december 2018 och färdigställdes under våren 2019.

Vid ordinarie fastighetsbesiktning såg vi att några planerade punkter var i bättre skick än väntat varvid arbetet sköts framåt.

En betongkonsult från HSB Stockholm anlätades för att hjälpa oss med garagerenoveringen. Garaget driftsattes i november.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en höjning med 4% av årsavgiften under 2020.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

- Föreningsmöten, höst- och vårdagar.
- Arbetet med energioptimering fortsätter.
- Fortsatt byte av låssystem.
- LEDifiering av belysning i gemensamma utrymmen.
- Byte av träpartier norra fasaden.
- Laddning av elbilar i varmgarage utreds av myndighet, vi inväntar direktiv.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-5 841 699
Årets resultat	-1 284 910
	-7 126 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-7 126 609
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	110 105
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-222 555
Balanserat resultat efter disposition	-7 239 059

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	332 082
Årets förändring enligt ovanstående disposition	112 450
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	444 532

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande 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	3 552 055	3 519 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 501 521	-2 189 883
Planerat underhåll	4	-110 105	-320 022
Fastighetsskatt		-126 143	-93 013
Avskrivningar	5	-1 703 655	-1 451 497
		<u>-4 441 424</u>	<u>-4 054 415</u>
Rörelseresultat		-889 369	-534 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 920	832
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-398 461	-974 422
		<u>-395 541</u>	<u>-973 590</u>
Årets resultat		-1 284 910	-1 508 052

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 ombyggnader	8	89 122 638	82 667 867
Mark		1 352 000	1 352 000
Markanläggningar	9	496 467	-
Inventarier	10	-	8 187
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	326 707
		<u>90 971 105</u>	<u>84 354 761</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 971 105</u>	<u>84 354 761</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		47 347	1 706
Avräkningskonto HSB		769 753	1 633 514
Övriga fordringar	12	432	27 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 615	50 822
		<u>879 147</u>	<u>1 713 317</u>
Kassa och bank	14	14 275	32 818
Summa omsättningstillgångar		<u>893 422</u>	<u>1 746 135</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 864 527</u>	<u>86 100 896</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 351 366	45 351 366
Upplåtelseavgifter		5 765 156	5 765 156
Fond för yttre underhåll		332 082	430 104
		<u>51 448 604</u>	<u>51 546 626</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-5 841 699	-4 431 669
Årets resultat		-1 284 910	-1 508 052
		<u>-7 126 609</u>	<u>-5 939 721</u>
Summa eget kapital		<u>44 321 995</u>	<u>45 606 905</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	46 247 500	38 990 000
		<u>46 247 500</u>	<u>38 990 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	470 000	380 000
Leverantörsskulder		239 518	225 462
Skatteskulder		37 659	6 759
Övriga kortfristiga skulder	17	500	1 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	547 355	890 550
		<u>1 295 032</u>	<u>1 503 991</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 864 527</u>	<u>86 100 896</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2126
Ombyggnader, ventilation	Linjär	4,0	2041
Ombyggnader, fönster	Linjär	2,0	2067
Ombyggnader, IMD	Linjär	6,7	2032
Ombyggnader, garagerenovering	Linjär	2,5	2059
Ombyggnader, lekplatsrenovering	Linjär	5,0	2039
Inventarier	Linjär	20,0	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	61 425	44 800
Arvode föreningsvald revisor	5 000	
Sociala kostnader	20 870	14 076
	87 295	58 876

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 287 236	2 176 320
Hysesintäkter bostäder	174 028	197 112
Hysesintäkter lokaler	850 000	871 241
Hysesintäkter garage och p-platser	130 500	208 500
Intäkter el	56 877	59 531
Övriga intäkter	54 314	7 249
	3 552 955	3 519 953
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-900	-
	3 552 055	3 519 953

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	263 162	270 746
Löpande underhåll	402 997	322 695
El	176 711	158 244
Uppvärmning	355 543	366 758
Vatten	153 007	120 949
Sophämtning	74 268	59 622
Fastighetsförsäkring	41 190	38 139
Städning	90 036	82 932
Förvaltningskostnader	237 413	279 930
Extern revision	11 250	17 763
Personalkostnader	87 542	58 876
Utrangering	179 298	-
Kabel-TV	38 534	37 638
Bredband	1 424	1 424
Vinterskötsel	65 626	78 476
Övrig drift	323 520	295 691
	2 501 521	2 189 883

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	-	82 253
Utfört underhåll installationer, värme	95 700	146 581
Utfört underhåll huskropp utvändigt, fasader	7 735	73 365
Utfört underhåll mark	6 670	-
Utfört underhåll stängsel (2017)	-	17 823
	110 105	320 022

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 669 338	1 302 061
Om- och tillbyggnad	-	141 249
Inventarier	8 187	8 187
Markanläggningar	26 130	-
	1 703 655	1 451 497

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 620	579
Övriga ränteintäkter	300	253
	2 920	832

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	395 093	378 659
Räntekostnader skattekonto	12	82
Ränteswap	-	591 165
Övriga räntekostnader	3 356	4 516
	398 461	974 422

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	88 640 483	86 432 234
Årets investeringar, garagerenovering	8 303 407	4 303 459
Omklassificering till mark	-	-1 352 000
Utrangering ventilation, fönster	-	-743 210
-Årets utrangeringar, garage	-199 905	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	96 743 985	88 640 483
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 972 616	-5 272 516
Utrangering ventilation, fönster	-	743 210
Utrangering garage	20 608	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 669 338	-1 443 310
	-7 621 346	-5 972 616
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	89 122 639	82 667 867
Byggnader - bostäder	40 000 000	33 000 000
Byggnader - lokaler	5 000 000	2 087 000
	45 000 000	35 087 000
Mark - bostäder	25 000 000	17 600 000
Mark - lokaler	867 000	663 000
Summa taxeringsvärde	159 989 639	136 017 867

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Årets investeringar, lekplats och förråd	522 597	-
	522 597	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-26 130	-
Redovisat värde vid årets slut	496 467	-

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	57 035	57 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 035	57 035
Ingående avskrivningar	-48 848	-40 661
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 187	-8 187
	-57 035	-48 848
Redovisat värde vid årets slut	-	8 187

Not 11 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	326 707	1 903 351
Årets anskaffningar fönster	-	2 137 608
Överfört till ombyggnad	-8 826 004	-4 040 959
Pågående byggnation, lekplatsrenovering	344 791	177 806
Pågående byggnation, garagerenovering	8 154 506	148 901
Redovisat värde vid årets slut	-	326 707

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	432	452
Övriga kortfristiga fordringar	-	26 823
	432	27 275

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	9 869	9 632
Fastighetsförsäkring	43 661	41 190
Övrigt	8 085	-
	61 615	50 822

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	14 275	14 384
SEB	-	18 434
	14 275	32 818

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	2951104112	0,84	2022-09-23	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	2951104138	1,14	2021-12-22	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	2951104146	1,24	2024-10-25	8 990 000	9 370 000
Swedbank Hypotek	2951686712	0,84	2022-09-23	7 727 500	-
				46 717 500	39 370 000
Nästa års beräknade amortering				-470 000	-380 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				46 247 500	38 990 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				44 367 500	37 470 000

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	48 219 000	48 219 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	48 219 000	48 219 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	470 000	380 000
	470 000	380 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	500	1 220
	500	1 220

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	408 812	432 775
Upplupna räntekostnader	51 977	11 350
Upplupen el	7 288	3 379
Upplupen vatten	12 047	-
Upplupen värme	47 830	51 521
Upplupen sophämtning	9 202	3 749
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 200	387 776
	547 356	890 550

Sollentuna 2020-.....-.....

Maria Starborg

Erik Westerlund

Anders Holck

Olga Shakeri

Jenie Ström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-.....-.....

Mats Ahlberg
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor