



Årsredovisning 2019

Brf Bolmen 1

Org. 769618-3008

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Bolmen 1, Bolmensvägen 10, 120 50 Årsta
info@brfbolme1.se
www.brfbolmen1.se

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Bolmen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-07.

Föreningens fastigheter består av nio flerbostadshus på adress Bolmensvägen 2-22 och Möckelvägen 1-23. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1995.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7498 kvm, varav 6807 kvm utgör lägenhetsyta och 691 kvm lokalyta. I föreningen finns 15 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

42 st 1 rum och kök
92 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 135 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Föreningen har 21 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplanen som föreningen upprättade år 2011 används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stensättning på gården mellan Bolmensvägen 22 och Möckelvägen 23	2018
Målning och renovering samtliga trapphus	2018
Avhjälpt avloppsproblem på Bolmensvägen 18-22	2017
Energilampor i trappuppgångar med rörelse och ljusrelä samt översyn av energibesparande åtgärder	2017
Åtgärdat fläktar	2017
OVK besiktning	2017
Stampolning	2016
Takunderhåll - säkring av tegel och takpannor	2016
Hyreslägenheter besiktade och åtgärder vidtagna	2016
Markarbete avloppsrör	2016
Fönstermålning/renovering	2013-2015
Balkonger	2013-2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-04-21. Styrelsen har sitt säte i Årsta, Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 174 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i

GP
AM
RM
MD
SE
JS
AA

föreningen vid årets slut är 180. Under året har 12 överlåtelse skett men ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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, 2019-03-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sara Sethi	ledamot/ordf.
Sven Eriksson	ledamot/kassör
Alexander Moser	ledamot/sekr.
Heinz Albrecht	ledamot
Nathalié Drambo	ledamot
Gastón Prieto	ledamot
David Lejon	suppleant
Rasmus Murquist	suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Hanna Löfgren och Sophie Jansson och Leo Lingvide varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på att föreningen haft höga kostnader för underhåll och reparationer. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018 och förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2019 minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Det finns numera även möjlighet att sortera matavfall i våra soprum. Kärl finns både i soprum mellan Möckelvägen 5-7 och 17-19

Under året bröts avtal för yttre skötsel med Fined AB. Nytt avtal har skrivits med Stockholm Trädgårdstjänst AB.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har fr o m 1 januari 2019 höjts med 2 %. I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningens styrelse om oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Lagning av dagvattenbrunn Möckelvägen 1	100
Filma avloppsledning	150
Installation avluftare fjärrvärme	50
Byta namnlappar dörr och porttavla	55

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 765 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Spillvattenledningar i bottenplattor, besiktning samt revidering av ritningsunderlag	2020	315
Byte fjärrvärme undercentral	2020	250
Förbättringar parkmark	2020	200

GP AM
ND/BA
SE
JA A

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 190 296	11 031 148	808 476	-13 199 470	-1 332 469	114 497 980
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			277 016	-277 016		
Avsättning till bankkongfond			108 365	-52 929		55 436
Balanseras i ny räkning				-1 332 469	1 332 469	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-117 749	-117 749
Belopp vid årets utgång	117 190 296	11 031 148	1 193 857	-14 861 884	-117 749	114 435 668

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	5 455	5 499	5 408	5 068	4 972
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-118	-1 332	-265	-1 945	-2 193
Soliditet, %	76,0	75,9	75,6	75,77	70,72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	549	530	538	538	527
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 897	5 899	5 950	5 957	5 957
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 789	19 789	19 788	19 788	19 788
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	1,01	1,18	2,54	3,62
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,6	24,5	24,3	23,93	24,02

* 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	-14 861 884
Årets resultat	-117 749
	<hr/>
	-14 979 633
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	289 559
Till balkongfond avsätts	108 365
I ny räkning överföres	-15 377 557
	<hr/>
	-14 979 633

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.

AM
GP ND RM
S
A.
S

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyrsintäkter	2	5 435 667	5 453 999
Övriga rörelseintäkter		19 680	44 530
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 455 347	5 498 529
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 556 028	-4 792 892
Övriga externa kostnader	4	-301 085	-330 997
Personalkostnader	5	-158 492	-155 585
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 209 837	-1 206 712
Summa rörelsens kostnader		-5 225 442	-6 486 186
Rörelseresultat		229 905	-987 657
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 503	7 222
Räntekostnader		-361 157	-352 034
Summa finansiella poster		-347 654	-344 812
Resultat efter finansiella poster		-117 749	-1 332 469
Årets resultat		-117 749	-1 332 469

6P
AM
BY
ND
SE A-

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	141 688 481	142 797 933
Inventarier, verktyg och installationer	7	611 754	712 139
Summa materiella anläggningstillgångar		142 300 235	143 510 072
Summa anläggningstillgångar		142 300 235	143 510 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 896	0
Övriga fordringar		48 701	15 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	182 357	173 867
Summa kortfristiga fordringar		258 954	188 905
Kassa och bank		7 940 129	7 139 177
Summa omsättningstillgångar		8 199 083	7 328 082
SUMMA TILLGÅNGAR		150 499 318	150 838 154

GP
A. AM
SS RM
ND JR

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	128 221 444	128 221 444
Yttre fond	1 032 563	755 547
Balkongfond	161 294	52 929
Summa bundet eget kapital	129 415 301	129 029 920
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 861 884	-13 199 471
Årets resultat	-117 749	-1 332 469
Summa fritt eget kapital	-14 979 633	-14 531 940
Summa eget kapital	114 435 668	114 497 980
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	34 923 850	34 911 872
Övriga skulder	109 260	104 510
Summa långfristiga skulder	35 033 110	35 016 382
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	23 492
Leverantörsskulder	62 404	375 277
Aktuell skatteskuld	25 465	19 322
Övriga kortfristiga skulder	14 268	1 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 403	904 384
Summa kortfristiga skulder	1 030 540	1 323 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	150 499 318	150 838 154

GP
AM
Full
ND SS
SA
/A

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	229 905	-987 657
Avskrivningar	1 209 837	1 206 712
Erhållen ränta mm	13 503	7 222
Erlagd ränta	-361 157	-352 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 092 088	-125 757
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-27 896	4 147
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-42 153	46 070
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-312 873	54 612
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	43 113	-186 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 279	-207 156
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-47 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-47 588
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	933 993
Upplåtelseavgifter	0	1 896 007
Balkongfond	55 437	52 929
Upptagna långfristiga lån	16 728	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-23 492	0
Amortering långfristiga lån	0	-21 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 673	2 861 229
Förändring av likvida medel	800 952	2 606 485
Likvida medel vid årets början	7 139 177	4 532 692
Likvida medel vid årets slut	7 940 129	7 139 177

6P
AM
SS RM
A. N.D.
E

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning

Byggnad 1 %

Markanläggningar 20 %

Inventarier, verktyg och installationer 8-10% resp. 20 %

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

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	3 247 531	3 162 035
	Hyresintäkt lokaler	562 545	554 373
	Hyresintäkter bostäder	1 285 584	1 342 555
	Hyresintäkter p-plats	72 000	72 000
	Övriga hyresintäkter	120 934	136 321
	Bredband	147 073	186 715
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 435 667	5 453 999

GP
AM
RM
A. N.D.
SR

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	176 356	172 195
	Städning	120 443	125 643
	Snöröjning och sandning	128 133	155 620
	El	156 248	140 147
	Fjärrvärme	1 231 921	1 301 898
	Vatten och avlopp	171 070	218 543
	Sophämtning	111 262	179 588
	Kabel-tv och Bredband/stadsnät	279 095	288 996
	Underhåll gemensamma utrymmen	88 832	1 211 460
	Reparationer och underhåll samt yttre skötsel	755 873	632 149
	Fastighetsförsäkring	74 776	68 048
	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	253 825	240 554
	Övriga driftkostnader	8 194	58 051
	Summa driftkostnader	3 556 028	4 792 892
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	31 678	36 936
	Ekonomisk förvaltning	225 173	210 081
	Bankkostnader	10 303	10 608
	Årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	2 216	4 589
	Serviceavgift till Brf-organisation	5 103	5 042
	Konsultkostnader	14 067	2 919
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	7 541	2 356
	Övriga externa tjänster	5 004	58 466
		301 085	330 997
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	123 240	120 000
	Sociala avgifter	35 252	35 585
	Summa personalkostnader	158 492	155 585

GP
AM
SS
RM
N.D.
IA.
SE

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	152 678 116	152 678 116
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 678 116	152 678 116
	Ingående avskrivningar	-9 880 183	-8 770 731
	Årets avskrivningar	-1 109 452	-1 109 452
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 989 635	-9 880 183
	Utgående redovisat värde	141 688 481	142 797 933
	Redovisat värde byggnader	97 868 210	98 975 897
	Redovisat värde markanläggningar	18 526	20 291
	Redovisat värde mark	43 801 745	43 801 745
	Summa redovisat värde	141 688 481	142 797 933
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	193 039 000 106 300 000	151 344 000 93 714 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 055 524	1 007 936
	Inköp	0	47 588
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 055 524	1 055 524
	Ingående avskrivningar	-343 385	-246 125
	Årets avskrivningar	-84 657	-84 657
	Årets avskrivningar	-15 728	-12 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-443 770	-343 385
	Utgående redovisat värde	611 754	712 139
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	74 756	67 858
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	54 290	0
	Övriga upplupna kostnader	53 311	106 009
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 357	173 867

6P
AM
88
A. N.D. RM
SR

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Mottagna depositioner	109 260	104 510
	Amortering inom 2 till 5 år	0	114 997
	Amortering efter 5 år	34 923 850	34 796 875
	Summa långfristiga skulder	35 033 110	35 016 382

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019- 12-31
Nordea	2022-09-21	0,70		4 923 850
Nordea	2022-05-18	0,70		15 000 000
SBAB	2020-09-16	1,32		15 000 000
Summa			0	34 923 850
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				34 923 850

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	161 962	157 704
	Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
	Upplupna räntekostnader	41 939	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	461 431	460 946
	Övriga upplupna kostnader	233 071	255 734
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	928 403	904 384

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Årsta 2020-

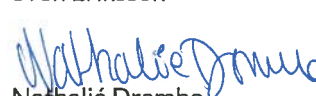

Gazton Prieto


Sara Sethii


Sven Eriksson


Alexander Moser


Heinz Albrecht


Nathalié Drambo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander
Auktoriserad revisor