



Årsredovisning 2019

Brf Vandraren 2

Org. nr 769619-7917

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Mail: info@vandramen2.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: 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, Vandraren 2 i Stockholms kommun, förvärvades 2010-05-25.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Hägerstensvägen 151 och Pilgrimsvägen 68. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1976.

Föreningens totala yta uppgår till 2 448 kvm, varav 1 088 kvm utgör lägenhetsyta och 1 360 kvm markyta.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 15 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 29 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstuga	2011
Bergvärme (inkl. undercentral, källare)	2011
Yttertak, stuprör	2012
Egen vattenanslutning	2012
Akuta åtgärder tak	2013
Stambyte och renovering badrum	2013
Värmeinjusterings bergvärmepump	2014
Takrenovering	2014
Fönsterrestaurering	2014
Låsbyte	2014
Nytt sopkärl	2015
Plattläggning innergård	2015
Spolning av köksstammar	2015
OVK	2015
Reparation bergvärmepump	2016
Renovering trapphus	2016
Sopsug åtgärdad	2017
Ventilationsåtgärder	2017-2018
Ventilationsåtgärder slutförda, OVK godkänd	2018

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötsel sköter föreningen själva. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-06. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Under året har 3 överlåtelse 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, 2019-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Monica Thomsson	ledamot/ordf.
Frida Bjärnlind	ledamot
Marie-Louise Hagström	ledamot
Kim Lindholm	ledamot
Adam Lockner	ledamot
Anna-Stina Warg	ledamot
Marie Hultqvist	Suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattsson, BoRevision Sverige AB, valts.

Valberedningen består av Sophie Zufferey och Urpo Mäkinen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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

Under år 2019 påbörjades och utfördes en stor del av arbetet med att renovera gården, vilket kommer att fortgå under år 2020. Renoveringen har under räkenskapsåret belastat resultatet med ca 300 Kkr.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhåll, är fastighetsel och den har under år 2019 ökat.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde, vilket dels beror på att föreningen har amorterat 580 Kkr under räkenskapsåret. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av gården har påbörjats	300

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 213 Kkr för det närmaste året, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Slipning och lackning av gårdsdörrar	2020	16
Smörjning och justering av fönster	2020	23
Målning av fasad m.m.	2020	144
Färdigställande av gårdsrenovering	2020	30

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	17 760 996	8 346 748	500 000	-4 701 941	-1 531 862	20 373 941
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			570 000	-570 000		
Balanseras i ny räkning				-1 531 862	1 531 862	
Årets resultat					-320 318	-320 318
Belopp vid årets utgång	17 760 996	8 346 748	1 070 000	-6 803 803	-320 318	20 053 623

Flerårsöversikt

	2018	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	839	832	831	813	842
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-320	-1 532	-251	-1 338	-61
Soliditet, %	83	81	80	79	69
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	737	737	736	741
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 876	4 450	5 025	5 599	8 146
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 585	17 585	17 585	17 585	17 539
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,7	2,1	2,3	2,4	2,1
Fastighetens belåningsgrad, % **	18	21	23	26	34

* 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	-6 803 803
Årets resultat	-320 318
	<hr/>
	-7 124 121
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	325 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-300 000
I ny räkning överföres	-7 149 121
	<hr/>
	-7 124 121

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 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	833 950	827 547
Övriga rörelseintäkter	3	4 902	4 902
Summa rörelsens intäkter		838 852	832 449
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-740 758	-1 917 695
Övriga externa kostnader	5	-97 899	-108 334
Personalkostnader	6	-36 817	-26 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 510	-210 510
Summa rörelsens kostnader		-1 085 984	-2 263 309
Rörelseresultat		-247 132	-1 430 860
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-73 186	-101 002
Summa finansiella poster		-73 186	-101 002
Resultat efter finansiella poster		-320 318	-1 531 862
Årets resultat		-320 318	-1 531 862

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 572 966	21 759 179
Inventarier, verktyg och installationer	8	933 266	957 563
Summa materiella anläggningstillgångar		22 506 232	22 716 742
Summa anläggningstillgångar		22 506 232	22 716 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	630
Övriga fordringar		9 518	6 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 509	24 965
Summa kortfristiga fordringar		35 027	32 481
Kassa och bank		1 589 081	2 370 660
Summa omsättningstillgångar		1 624 108	2 403 141
SUMMA TILLGÅNGAR		24 130 340	25 119 883

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 107 744	26 107 744
Fond för yttre underhåll	1 070 000	500 000
Summa bundet eget kapital	27 177 744	26 607 744
Fritt eget kapital		
Ansamlad förlust	-6 803 803	-4 701 941
Årets resultat	-320 318	-1 531 862
Summa fritt eget kapital	-7 124 121	-6 233 803
Summa eget kapital	20 053 623	20 373 941
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	3 335 000	3 915 000
Summa långfristiga skulder	3 335 000	3 915 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	580 000	580 000
Leverantörsskulder	28 873	26 551
Aktuell skatteskuld	10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 132 834	224 391
Summa kortfristiga skulder	741 717	830 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 130 340	25 119 883

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-247 132	-1 430 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	210 510	210 510
Erlagd ränta	-73 186	-101 002
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109 808	-1 321 352
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 176	-3 355
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	2 322	-8 420
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-90 917	-28 750
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-201 579	-1 361 877
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-580 000	-580 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-580 000
Förändring av likvida medel	-781 579	-1 941 877
Likvida medel vid årets början	2 370 660	4 312 537
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 589 081	2 370 660

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.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	5-50 år	2-20%
Installationer	25 år, 50 år	4%, 2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Fond för yttre underhåll

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	743 928	743 928
	Hyresintäkter bostäder	79 188	78 877
	Övriga intäkter	10 834	4 742
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	833 950	827 547
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning	4 902	4 902
	Summa övriga rörelseintäkter	4 902	4 902
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	37 092	36 120
	Reparationer och underhåll	357 961	1 634 934
	Fastighetsel	158 204	127 540
	Vatten	26 645	26 174
	Snöröjning	29 568	10 638
	Försäkring	20 348	20 090
	Fastighetsskatt	22 032	21 392
	Övriga driftkostnader	88 908	40 807
	Summa driftkostnader	740 758	1 917 695
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	57 454	63 644
	Avgifter Brf-organisation	5 142	5 082
	Revisionsarvode	15 775	13 313
	IT-tjänster	1 663	1 663
	Konsultarvoden	5 175	13 625
	Bankkostnader	4 075	4 011
	Övriga kostnader	8 615	6 996
	Summa övriga externa kostnader	97 899	108 334

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	28 500	21 000
	Sociala avgifter	8 317	5 770
	Summa personalkostnader	36 817	26 770

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 336 661	23 336 661
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 336 661	23 336 661
	Ingående avskrivningar	-1 577 482	-1 391 269
	Årets avskrivningar	-186 213	-186 213
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 763 695	-1 577 482
	Utgående redovisat värde	21 572 966	21 759 179
	Redovisat värde byggnader	11 394 044	11 520 092
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 599 187	1 659 352
	Redovisat värde mark	8 579 735	8 579 735
	Summa redovisat värde	21 572 966	21 759 179
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	23 800 000 11 600 000	17 200 000 9 200 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 144 984	1 144 984
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 144 984	1 144 984
	Ingående avskrivningar	-187 421	-163 124
	Årets avskrivningar	-24 297	-24 297
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 718	-187 421
	Utgående redovisat värde	933 266	957 563

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 129	7 959
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	14 610	14 254
	Övriga förutbetalda kostnader	2 770	2 752
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 509	24 965

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	580 000	580 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 320 000	2 320 000
	Amortering efter 5 år	1 015 000	1 595 000
	Summa långfristiga skulder	3 915 000	4 495 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2022-12-28	1,40	290 000	1 957 500
SEB	2022-09-28	0,91	290 000	1 957 500
Summa			580 000	3 915 000
Avgår kortfristig del				580 000
Summa långfristiga skulder				3 335 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntor	1 757	3 173
	Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	22 341	0
	Förutbetalda avgifter/hyror	61 552	57 072
	Upplupet revisionsarvode	14 400	13 000
	Övriga upplupna kostnader	32 784	151 146
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 834	224 391

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>11 600 000</u>	<u>11 600 000</u>
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

Stockholm 2020-

Monica Thomsson Frida Bjärnlind Anna-Stina Warg

Marie-Louise Hagström Kim Lindholm Adam Lockner

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Joakim Mattsson
Revisor BoRevision Sverige AB