

Årsredovisning

för

Brf Örsbaken 2

769614-8159

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2016 är avgälden 137 900 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2024.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm och lokalytan 97 kvm. Av lägenheterna är 34 upplåtna som bostadsrätt.

Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 49 496 kr år 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 35 552 000 kr, varav byggnadsvärde 20 398 000 kr och markvärde 15 154 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med FSS Fastighetsservice AB och städning med Städpoolen AB.

NA KZ MS TS QW

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften år 2018 uppgår till 766 kr/kvm

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 327 tkr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 13 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karin Zachrisson	
	Malin Sandberg	
	Nour Alsawadi	
	Genet Tadesse	avgick 2018-08-29
	Carl Forsgren	avgick 2018-08-29

Vid extrastämma 30 augusti 2018 valdes nya styrelseledamöter som ersatte avgående styrelseledamöter samt suppleanter :

Ledamöter	Pernilla Wählin
	Tobias Stenström
Suppleanter	Jennifer Svenson
	Helene De La Haye

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson

Valberedning

Julia Brandt

NA KZ MS 450

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Invändig renovering, glidgjutning, av samtliga skorstenar.
Offertförfrågningar angående ny fastighetsservice och förvaltning.
Avtal skrivs med ABC Fastighetsservice i april 2018. Fastighetsserviceen startar maj 2018 och förvaltningen vid årsskiftet 18-19.
Arbetet med förslag till nya stadgar slutförs av Fastum.
Vid årsstämman i april godkänns stadgarna för första gången. Ny stämma behövs för att stadgarna ska gälla.
I maj hyrs mangelrummet ut till konstnärlig verksamhet tills vidare till en hyra på 9600/år.
Hyresgästen i lokalen på 33 kvm flyttar ut 180701. Lokalen kommer att hyras ut på nytt.
Extra stämma i augusti för att godkänna stadgarna och för att få fler ledamöter till styrelsen. Efter mötet består styrelsen av åtta ledamöter.
Isolering av vinden september 18.
Ägaren till ABC Fastighetsservice AB säljer sitt företag (eller delar av det) till Bo Bra Fastighetsförvaltning AB, Pär Nilsmo. Detta skapar problem och styrelsen bestämmer sig för att säga upp avtalet med omedelbar verkan.
Arbetet med att hyra ut lokalen på 33 kvm pågår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (39) medlemmar. Under året har 6 (9) överlåtelser skett till ett snittpris av 49 984 (56 444) kr/kvm. En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 656	1 669	1 646	1 716
Resultat efter finansiella poster	-688	-462	-2 135	-307
Resultat exklusive avskrivningar	27	309	-1 362	466
Soliditet (%)	64,94	65,47	64,11	66,50
Skuldränta (%)	1,39	1,28	2,00	2,17
Lån per kvm bostadsyta	6 973	6 973	6 973	7 208
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	38	38	38	42
Belåningsgrad %	34	33	32	32
Årsavgift per kvm	766	766	695	692

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

90.
NA x2 US TSW

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 808 500	4 508 737	0	-6 398 117	-462 095	26 457 025
Disposition av föregående års resultat:			327 000	-789 095	462 095	0
Årets resultat					-688 063	-688 063
Belopp vid årets utgång	28 808 500	4 508 737	327 000	-7 187 212	-688 063	25 768 962

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 187 211
årets förlust	-688 063
	-7 875 274

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	327 000
lanspråktas från yttre fond	-381 063
i ny räkning överföres	-7 821 211
	-7 875 274

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

NA KZ MS T.S. 

Brf Örsbaken 2
Org.nr 769614-8159

5 (13)

Resultaträkning	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 656 455	1 668 654
Summa rörelseintäkter		1 656 455	1 668 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 200 576	-933 096
Övriga externa kostnader	4	-177 113	-190 724
Personalkostnader	5	-63 902	-66 160
Avskrivningar	6, 7	-715 367	-771 465
Summa rörelsekostnader		-2 156 958	-1 961 445
Rörelseresultat		-500 503	-292 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 560	-171 764
Summa finansiella poster		-187 560	-169 304
Resultat efter finansiella poster		-688 063	-462 095
Årets resultat		-688 063	-462 095

NA K2 MS T.S. QW 90.

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	37 305 238	38 017 711
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 892	5 786
Summa materiella anläggningstillgångar		37 308 130	38 023 497

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		37 380 330	38 095 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	179
Övriga fordringar	9	742 215	731 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 470	77 314
Summa kortfristiga fordringar		814 685	808 612

Kassa och bank

Kassa och bank		1 489 164	1 506 059
Summa kassa och bank		1 489 164	1 506 059
Summa omsättningstillgångar		2 303 849	2 314 671

SUMMA TILLGÅNGAR

39 684 179

40 410 368

NA K2 MS TS JW

Brf Örsbaken 2
Org.nr 769614-8159

7 (13)

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 317 237	33 317 237
Fond för yttre underhåll	327 000	0
Summa bundet eget kapital	33 644 237	33 317 237

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 187 211	-6 398 117
Årets resultat	-688 063	-462 095
Summa ansamlad förlust	-7 875 274	-6 860 212
Summa eget kapital	25 768 963	26 457 025

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	9 450 000	13 450 000
Summa långfristiga skulder		9 450 000	13 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	0
Förskott från kunder		2 400	0
Leverantörsskulder		79 691	73 659
Skatteskulder		115 849	112 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	267 276	317 656
Summa kortfristiga skulder		4 465 216	503 343

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 684 179

40 410 368

NA K2 MS T.S. 20. 20

Brf Örsbaken 2
Org.nr 769614-8159

8 (13)

Kassaflödesanalys	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-688 063	-462 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		715 367	771 465
Förändring skatteskuld/fordran		-1 010	1 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		26 294	311 262
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		179	-179
Förändring av kortfristiga fordringar		4 844	-1 760
Förändring av leverantörsskulder		6 032	-940 169
Förändring av kortfristiga skulder		3 952 021	-181 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 989 370	-812 400
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	0
Årets kassaflöde		-10 630	-812 400
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 180 778	2 993 178
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 170 148	2 180 778

NA K2 MS TS ^{SP} JW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 340 256	1 340 256
Hysesintäkter, bostäder	206 161	204 190
Hyror lokaler	52 732	61 650
Kabel-TV och bredband	61 056	61 056
Elavgifter	0	1 503
Vattenavgifter	-3 750	0
	1 656 455	1 668 655

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	46 314	20 392
Trädgårdsskötsel	0	202
Städkostnader	58 653	55 991
Snöröjning/sandning	5 000	5 888
Besiktningsskostnader	0	20 700
Reparationer	28 374	50 607
Trädgård och utemiljö	0	1 900
Planerat underhåll, takrenovering	381 063	116 390
Fastighetsel	46 362	42 970
Uppvärmning	299 305	293 546
Vatten och avlopp	52 891	50 548
Avfallshantering	31 287	23 112
Försäkringskostnader	40 884	36 625
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	62 964	66 425
Förbrukningsinventarier, sopkärl samt låscylindrar	6 558	7 988
Förbrukningsmaterial	3 021	1 913
	1 200 576	933 097

90.

NA K2 MS T.S QD

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	9 520	9 520
Fastighetsavgift	49 469	47 340
Datorkommunikation	680	462
Porto	2 483	1 765
Revisionsarvode	17 406	17 000
Ekonomisk förvaltning	92 123	88 775
Bankkostnader	2 520	1 885
Konsultarvoden	0	10 140
Juridisk konsultation	0	6 250
Övriga poster	2 912	7 586
	177 113	190 723

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	50 000	54 577
Sociala avgifter	13 902	11 583
	63 902	66 160

Not 6 Byggnader

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	28 839 200	28 839 200
Påbyggnader fastighet	15 084 755	15 084 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-5 906 244	-5 137 673
Årets avskrivningar	-712 473	-768 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 618 717	-5 906 244
Utgående redovisat värde	37 305 238	38 017 711
Taxeringsvärden byggnader	20 398 000	20 398 000
Taxeringsvärden mark	15 154 000	15 154 000
	35 552 000	35 552 000

NA K2 MS T.S. 90. 

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	391 388	391 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 388	391 388
Ingående avskrivningar	-385 602	-382 708
Årets avskrivningar	-2 894	-2 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-388 496	-385 602
Utgående redovisat värde	2 892	5 786

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
38 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	61 231	56 400
Avräkningskonto förvaltare	680 984	674 719
	742 215	731 119

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	6 941	6 177
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 741	15 741
Fastighetsförvaltning	15 313	20 921
	72 470	77 314

NA K2 MS TS 90. 

Brf Örsbaken 2
Org.nr 769614-8159

12 (13)

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,316	2020-10-23	6 300 000	6 300 000
Swedbank	1,65	2024-11-25	3 150 000	3 150 000
Swedbank	1,66	2019-10-25	4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av lån			-4 000 000	0
			9 450 000	13 450 000

Lån Swedbank 4 000 000 kr - kortfristig del av lån.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	36 755	35 340
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 700	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	4 172	3 438
Fjärrvärme	38 875	45 456
Fastighetsskötsel	11 250	0
Förutbetalda avgifter och hyror	92 524	149 722
	267 276	317 656

NA K2 MS TS AD. 

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen fortsätter med Fastum AB under 2019.

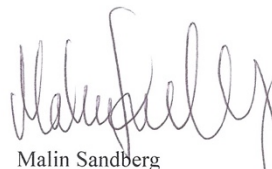
Arbetet med att hyra ut lokalen på 33 kvm fortsätter.

Arbetet med uppsägning av avtalet med ABC AB som blev Bo Bra AB fortsätter.

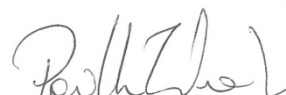
Offert för framtida Fastighetsservice och Förvaltning.

Stockholm / 2019.


Karin Zachrisson


Malin Sandberg

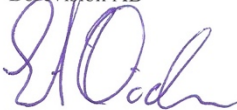

Nour Alsawadi


Pernilla Wählin

Tobias Stenström



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25
Borevision AB


Erik Davidsson
Revisor





