



Årsredovisning 2019/2020

Brf Småländska Björnen
Org. 769617-0328

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Björngårdsgatan 11, 118 52 Stockholm
Mail: kontakt@smalandskabjornen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark.

Föreningens fastighet, Småland 10 i Stockholms kommun förvärvades 2010-04-22.

Föreningens fastighet är bebyggd med ett hörnhus om är uppfört om kring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 39 lägenheter, varav 36 upplåts med bostadsrätt, 3 med hyresrätt och 3 är lokaler. Fastigheten har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 719 kvm, varav 1 611 kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kokvrå
13 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägen är 37 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen följer en underhållsplan som är framtagen under 2018.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt tak	2012/13
Nya avluftningsventiler på taket	2012/13
Stambyte, 80% av fastigheten	2013/14
80 % av badrummen renoverades	2013/14
Ny tvättmaskin	2014/15
Målning trapphus	2015/16
Byte entrédörrar	2015/16
Byte expansionskärl	2015/16
Postfack	2016/17
Hissrenovering	2016/17
Nytt låssystem	2017/18
Fönsterrenovering	2018/19
Fasadrenovering gatufasad	2018/19

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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 44 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 7 överlåtelser skett och inga upplåtelser.

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, 2019-12-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/ordf.
Jörgen Strandberg	ledamot
Henning Månsson-Gerde	ledamot
Klas Tejning	ledamot
Anna Arborelius	ledamot
Peter Gunnarsson	suppleant
Ilnaz Asli	suppleant

Till revisor har Deloitte AB valts med Jon Nilsson som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Åsa Scherrer och Pernilla Ståhle.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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 2019/20 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på ökade reparations- och underhållskostnader under året.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fasadrenovering gatufasad	1560
Radiatorer	215
Fönsterrenovering	34
Ventilation lokal	42
OVK	35
2 tvättmaskiner 1 torktumlare	150

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet utgår från underhållsplan framtagen 2018. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Fönsterrenovering Lokal	2020	50
Värmecentral	2021	250
Målning pannrum & Källare	2021	50
Relining av stammar i källaren	2021	150
Stamspolning	2020	50
Innergård renovering	2021	350
Fasadrenovering gård	2024	1000
Renovering vädringsbalkonger	2024	400

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 185 423	1 598 105	913 233	-5 427 674	-1 526 697	40 742 390
Avsättning till yttre fond			172 344	-172 344		
Balanseras i ny räkning				-1 526 697	1 526 697	
Årets resultat					-1 840 352	-1 840 352
Belopp vid årets utgång	45 185 423	1 598 105	1 085 577	-7 126 715	-1 840 352	38 902 038

Flerårsöversikt

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning, Kr	1 723 499	1 694 268	1 658 750	1 619 485	1 575 121
Resultat efter finansiella poster, Kr	-1 840 352	-1 526 697	-57 210	-401 911	-1 367 261
Soliditet, %	69	69	71	71	71
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	762	762	762	762	762
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 913	11 013	11 042	11 078	11 111
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 836	28 836	28 836	28 836	28 836
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,72	1,23	1,08	1,06	0,96
Fastighetens belåningsgrad, % **	31	31	31	30	30

* 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	-7 126 716
Årets resultat	-1 840 352
	<hr/>
	-8 967 068
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	172 344
I ny räkning överföres	-9 139 412
	<hr/>
	-8 967 068

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

		2019-07-01	2018-07-01
	Not	2020-06-30	2019-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 723 499</u>	<u>1 694 268</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 723 499	1 694 268
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 750 487	-2 294 552
Övriga externa kostnader	4	-167 268	-201 066
Personalkostnader	5	-17 742	-17 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-505 045</u>	<u>-503 254</u>
Summa rörelsens kostnader		-3 440 542	-3 016 614
Rörelseresultat		-1 717 043	-1 322 346
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 629	7 682
Räntekostnader		<u>-124 938</u>	<u>-212 033</u>
Summa finansiella poster		-123 309	-204 351
Resultat efter finansiella poster		-1 840 352	-1 526 697
Årets resultat		-1 840 352	-1 526 697

BALANSRÄKNING

		2020-06-30	2019-06-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 620 387	56 120 498
Inventarier, verktyg och installationer	7	172 323	28 725
Summa materiella anläggningstillgångar		55 792 710	56 149 223
Summa anläggningstillgångar		55 792 710	56 149 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 826
Övriga fordringar		358	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 779	81 044
Summa kortfristiga fordringar		82 137	86 228
Kassa och bank		403 517	2 465 170
Summa omsättningstillgångar		485 654	2 551 398
SUMMA TILLGÅNGAR		56 278 364	58 700 621

BALANSRÄKNING

	2020-06-30	2019-06-30
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	46 783 528	46 783 528
Yttre fond	1 085 577	913 233
Summa bundet eget kapital	47 869 105	47 696 761
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 126 716	-5 427 674
Årets resultat	-1 840 352	-1 526 697
Summa fritt eget kapital	-8 967 068	-6 954 371
Summa eget kapital	38 902 037	40 742 390
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	16 913 370	17 176 856
Övriga skulder	13 000	13 000
Summa långfristiga skulder	16 926 370	17 189 856
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	188 080	81 273
Leverantörsskulder	35 410	303 656
Aktuell skatteskuld	20 411	15 008
Övriga skulder	9 848	5 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 196 208	362 965
Summa kortfristiga skulder	449 957	768 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 278 364	58 700 621

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 717 043	-1 322 346
Avskrivningar	505 045	503 254
Erhållen ränta mm	1 629	7 682
Erlagd ränta	-124 938	-212 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 335 307	-1 023 443
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 826	30 637
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-735	-4 929
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-262 843	260 533
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-162 383	159 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 756 442	-577 998
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-148 532	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 532	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-156 679	-45 033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 679	-45 033
Förändring av likvida medel	-2 061 653	-623 031
Likvida medel vid årets början	2 465 170	3 088 201
Likvida medel vid årets slut	403 517	2 465 170

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.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer och inventarier	4, 10 och 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret var 1377/1429 kr per lägenhet. För lokalerna 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter bostadsrätter	1 194 156	1 194 156
	Hyresintäkter bostäder	152 388	151 113
	Hyresintäkter lokaler	346 454	326 759
	Fastighetsskatt	20 624	11 590
	Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 099	8 272
	Övriga intäkter	1 778	2 378
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 723 499	1 694 268

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsskötsel och Städ	90 350	83 175
	Försäkring	45 887	44 219
	Entremattor	10 093	10 160
	Fastighetsel	33 196	37 363
	Fjärrvärme	261 251	275 440
	Vatten och avlopp	53 613	51 727
	Sophämtning	51 117	49 610
	Kabel-TV och Bredband/stadsnät	72 257	64 503
	Reparationer och underhåll	1 935 499	1 566 887
	Fastighetskatt	88 368	82 885
	Övrigt	108 856	28 583
	Summa driftkostnader	2 750 487	2 294 552

Not 4	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Ekonomisk förvaltning	76 330	75 677
	Revisionsarvode	19 152	18 594
	Konsultarvoden	39 817	45 906
	Bankkostnader	13 773	6 381
	Serviceavgift/medlemsavgift Brf-organisation	5 133	5 077
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	13 063	49 431
	Summa övriga externa kostnader	167 268	201 066

Not 5	Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
	Styrelsearvode	13 500	13 500
	Sociala kostnader	4 242	4 242
	Summa personalkostnader	17 742	17 742

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	59 799 514	59 799 514
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799 514	59 799 514
	Ingående avskrivningar	-3 679 016	-3 178 905
	Årets avskrivningar	-500 111	-500 111
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 179 127	-3 679 016
	Utgående redovisat värde	55 620 387	56 120 498
	Redovisat värde byggnader	23 297 494	23 556 907
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	9 941 866	10 182 564
	Redovisat värde mark	22 381 027	22 381 027
	Summa redovisat värde	55 620 387	56 120 498
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 448 000	57 448 000
	varav byggnader:	19 940 000	19 940 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-06-30	2019-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	52 770	52 770
	Inköp	148 532	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 302	52 770
	Ingående avskrivningar	-24 045	-20 903
	Årets avskrivningar	-4 934	-3 142
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 979	-24 045
	Utgående redovisat värde	172 323	28 725

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsförsäkring	40 423	37 802
	Com Hem Kabel Tv/ Bredband	18 077	18 052
	Fastighetsägarna	2 588	2 574
	Ränteintäkt sparkonto SBAB	309	3 769
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 382	18 847
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 779	81 044

Not 9	Långfristiga skulder	2020-06-30	2019-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	752 320	321 391
	Amortering efter 5 år	16 161 050	16 855 465
	Summa långfristiga skulder	16 913 370	17 176 856

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2020-06-30
SEB	2022-09-28	0,54	188 080	9 262 336
SEB	2022-10-28	0,52	0	7 839 114
Summa			188 080	17 101 450
Avgår kortfristig del				188 080
Summa långfristiga skulder				16 913 370

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
	Upplupna kostnader fjärrvärme	0	10 741
	Upplupna kostnader el	4 833	5 721
	Övriga upplupna kostnader	27 681	187 616
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	128 210	141 145
	Upplupna arvoden, sociala kostnader	35 484	17 742
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 208	362 965

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	<u>19 254 000</u>	<u>19 254 000</u>
	Summa ställda säkerheter	19 254 000	19 254 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-

Andreas Baxivanos

Anna Arborelius

Henning Månsson

Jörgen Strandberg

Klas Tejning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor