Årsredovisning
2019

BF FREJA UPA
702000-6362

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1909-06-11.

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Fastigheten
Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Vasastaden och har beteckningen Heimdall 13.
På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 20 lägenheter som upplåts med borätt och 5 lokaler med hyresrätt.
Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 105 kvm, varav 1 970 kvm utgör lägenhetsyta.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Boëthius	Ordförande
Anna Florinus	Ledamot
Jacob Kaplan	Ledamot
Erik Gylfe	Suppleant
Kjell-Åke Andersson	Suppleant

Valberedning
Gunilla Blomkvist och Marianne Hedtjärn.

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Yngve Blomkvist	Revisor
Lars Hansson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2019.

Genomförda arbeten

- Förberedelser, upphandling och genomförande av trapphusrenovering på Upplandsgatan har varit årets stora projekt.
- Visst efterarbete relaterat till trapphusrenovering på Frejgatan (i huvudsak genomfört 2018)
- Nya dörrstängningsknappar i båda trapphusen
- Reparation av element hos medlem
- Torkvind tömd på kvarlämnade möbler och annan bråte
- Ny låsanordning till gården från Frejgatan installerad
- Förrådsutrymme med galler iordningställt utanför tvättstugan
- Tätningen av sopnedkastet genomfört.
- Ny skylt uppsatt - luckan behöver tryckas till för att undvika lukt från sopnedkastet
- Takarmatur bytt på våningsplan 4 Frejgatan
- Huvudsäkringen i källaren bytt på Frejgatan.
- Ny leverantör av trapphusstädning upphandlad
- Uppsamling av grovsopor i samband med städdag inklusive transport
- Byte av filter till torktumlare i tvättstugan
- Ny tvättmaskin inköpt och installerad i tvättstugan.
- Dörr till gård från Frejgatan åtgärdad
- OVK undersökning och efterföljande åtgärder genomförd
- Ventilation i frisörsalongen åtgärdad enligt OVK
- Klotterborttagning genomförd vid 1 tillfälle
- Sotning inklusive kontroll av eldstäder genomförd
- Reparation av takvärmeslingor genomfört

Övriga ärenden

- Överföring av föreningens pantförteckning till ekonomisk förvaltare Nabo
- Årlig översyn av underhållsplan
- Flera infobrev till medlemmarna utskickat om vad som pågår samt förslag på hur tillvarata medlemmarnas engagemang.
- Nytt hyresavtal Karel Kanak .
- Städdag på vår och höst med efterföljande lunch/ fika genomförda
- Inköp och installation av julgran

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 395 166	1 393 097	1 379 919	1 237 648
Resultat efter fin. poster	-474 182	-199 670	402 961	-194 979
Soliditet, %	30	27	33	24
Kassalikviditet %	81	81	119	32
Yttre fond	206 602	406 602	106 602	86 602
Taxeringsvärde	77 977 000	55 231 000	55 231 000	55 231 000
Bostadsyta, kvm	1 970	1 970	1 970	1 970
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	493	493	493	476
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 093	894	949	1 004
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	2,22	2,01	2,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	102 995	-	-	102 995
Upplåtelseavgifter	740 005	-	-	740 005
Fond, yttre underhåll	406 602	-	-200 000	206 602
Balanserat resultat	-130 412	-199 670	200 000	-130 083
Årets resultat	-199 670	199 670	-474 182	-474 182
Eget kapital	***919 519***	***0***	***-474 182***	***445 337***

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-130 083
Årets resultat	-474 182
Totalt	**-604 265**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-406 602
Balanseras i ny räkning	-247 663
	-604 265

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 395 166	1 393 697
Rörelseintäkter		16 440	20 513
Summa rörelseintäkter		***1 411 606***	***1 414 210***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 650 857	-1 391 081
Övriga externa kostnader		-83 784	-66 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 856	-116 200
Summa rörelsekostnader		***-1 857 497***	***-1 573 495***
Rörelseresultat		**-445 890**	**-159 285**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 292	-40 385
Summa finansiella poster		***-28 292***	***-40 385***
Resultat efter finansiella poster		**-474 182**	**-199 670**
Årets resultat		**-474 182**	**-199 670**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	1 747 130	1 838 714
Markanläggningar	5	814 593	835 041
Maskiner och inventarier	6	40 574	51 398
Summa materiella anläggningstillgångar		***2 602 297***	***2 725 153***
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		***2 800***	***2 800***
Summa anläggningstillgångar		***2 605 097***	***2 727 953***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 884	74 980
Övriga fordringar		854	7 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 152	48 492
Summa kortfristiga fordringar		***93 890***	***130 596***
Kassa och bank			
Kassa och bank		413 216	557 563
Summa kassa och bank		***413 216***	***557 563***
Summa omsättningstillgångar		***507 106***	***688 159***
Summa tillgångar		**3 112 203**	**3 416 111**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		843 000	843 000
Fond för yttre underhåll		206 602	406 602
Summa bundet eget kapital		***1 049 602***	***1 249 602***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-130 083	-130 412
Årets resultat		-474 182	-199 670
Summa fritt eget kapital		***-604 265***	***-330 083***
Summa eget kapital		***445 337***	***919 519***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 044 708	1 652 964
Summa långfristiga skulder		***2 044 708***	***1 652 964***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		108 256	108 256
Leverantörsskulder		140 225	374 442
Skatteskulder		14 268	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 409	358 630
Summa kortfristiga skulder		***622 158***	***843 628***
Summa eget kapital och skulder		**3 112 203**	**3 416 111**

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	**557 563**	**525 180**
Resultat efter finansiella poster	-474 182	-199 670
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	122 856	116 200
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-351 326**	**-83 471**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 706	-92 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-221 470	370 991
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**-536 091**	**194 765**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-54 125
Kassaflöde från investeringar	**0**	**-54 125**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	391 744	-108 256
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**391 744**	**-108 256**
Årets kassaflöde	**-144 347**	**32 384**
Likvida medel vid årets slut	**413 216**	**557 563**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF Freja upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hyresintäkter, lokaler	340 154	349 745
Årsavgifter, bostäder	971 112	971 112
Övriga intäkter	100 340	93 353
Summa	***1 411 606***	***1 414 210***

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningskostnader	2 750	2 625
Bredband	52 500	112 308
Entrepkostn städ	34 070	35 160
Fastighetsel	33 462	29 513
Fastighetsförsäkringar	50 141	51 010
Fastighetsskatt	67 310	53 050
Fjärrvärme	327 953	323 004
Hiss serviceavtal	12 005	0
Kabel-TV	36 075	0
Planerade underhåll	728 358	629 750
Snöskottning och sandupptagning	3 729	1 563
Sophämtning	17 936	11 776
Sotning	33 048	0
Trädgård och blommor	1 120	0
Vatten	25 854	25 412
Övriga köpta tjänster	0	13 543
Övriga rep./underhåll	220 632	83 577
Övriga serviceavtal	3 914	18 790
Summa	***1 650 857***	***1 391 081***

Not 4, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 804 080	3 804 080
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 804 080	3 804 080
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 965 366	-1 872 344
Årets avskrivning	-91 584	-93 022
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 056 950	-1 965 366
Utgående restvärde enligt plan	**1 747 130**	**1 838 714**
I utgående restvärde ingår mark med	*316 200*	*316 200*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 659 000	18 824 000
Taxeringsvärde mark	55 318 000	36 407 000
Summa	***77 977 000***	***55 231 000***

Not 5, Markanläggningar

	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 022 499	1 022 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 022 499	1 022 499
Ingående ackumulerad avskrivning	-187 458	-167 008
Årets avskrivning	-20 448	-20 450
Utgående ackumulerad avskrivning	-207 906	-187 458
Utgående restvärde enligt plan	**814 593**	**835 041**

Not 6, Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 125	38 000
Inköp	0	54 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 125	92 125
Ingående ackumulerad avskrivning	-40 727	-38 000
Avskrivningar	-10 824	-2 727
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 551	-40 727
Utgående restvärde enligt plan	**40 574**	**51 398**

Not 7, Långfristiga värdepappersinnehav

	2019	2018
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	***2 800***	***2 800***

Not 8, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-04-30	1,30 %	257 530	273 910
Stadshypotek	2020-03-20	1,55 %	112 500	137 500
Stadshypotek	2020-01-07	1,55 %	17 463	23 463
Stadshypotek	2020-01-03	1,55 %	217 880	220 304
Stadshypotek	2021-04-30	1,51 %	186 896	202 896
Stadshypotek	2023-07-30	1,96 %	124 745	129 349
Stadshypotek	2020-01-30	1,55 %	179 342	185 846
Stadshypotek	2020-04-30	1,30 %	130 748	132 132
Stadshypotek	2020-02-06	1,55 %	219 460	233 420
Stadshypotek	2020-02-06	1,55 %	206 400	222 400
Stadshypotek	2020-02-28	1,30 %	500 000	
Summa			***2 152 964***	***1 761 220***
Varav amorteras inom 12 månader			*108 256*	

Not 9, Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 394 000	2 394 000
Summa	***2 394 000***	***2 394 000***

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 09
Ort och datum

Ulrika Boëthius
Ordförande

Anna Florinus
Ledamot

Jacob Kaplan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - __ - __

Yngve Blomkvist
Revisor

Lars Hansson
Revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för 2019 års räkenskapsår för bostadsföreningen, Bf Freja U.P.A, med organisationsnummer702000-6362

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret 2019 har styrelsen hanterat en stor mängd både större och mindre ärenden, redovisning av ingångna avtal och beslut har varit föredömligt god

Vad vi kan se har styrelsen på ett lyhört och ansvarsfullt sätt har företrätt medlemmarnas intressen, beslut avseende såväl långsiktig förvaltning som kortsiktig drift har fattats i linje med uppgjorda strategier samt på ett föredömligt sätt förändrat sitt arbete så att både större transparens och bättre fördelning av arbetsbördan hos alla medlemmar har uppnåtts.

Lars
Hansson

Stockholm
2019-03-

Yngve
Blomkvist

Stockholm
2019-03-