



# Årsredovisning 2019



**Brf Solhemsängen**

Org nr 769607-0510

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

314



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Solhemsängen, med säte i Spånga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ankarsrum 3 i Stockholms kommun, med adresserna Kälvestagatan 123-131, 135-147 (udda nummer), Avestagatan 26-44 (jämna nummer) samt Ankarsrumsgatan 1-19, 23-55 (udda nummer) och 2-26, 30-42 (jämna nummer). Fastigheten byggdes år 2001 av Småa AB med den engelska trädgårdsstaden som förebild. Radhusområdet planlades och ritades av Brunnberg och Forshed arkitektkontor. Inflyttning skedde från hösten 2002 och avslutades sommaren 2003.

Föreningens fastighet består av 15 byggnader med 57 radhus och 12 parhus, totalt 69 bostadsrätter, alla med typiska avlänga häckomgärdade trädgårdstomter. Radhusen är uppförda i tre plan där det tredje planet från början bestod av en oinredd vind. Samtliga vindsplan är numera inredda och räknas in i boytan.

Mitt bland radhusen finns en gemensam park med tillhörande lekplats för föreningens medlemmar, Ellipsen. Föreningen disponerar 57 carportplatser i fristående längor, 12 garage för parhusen och 12 platser i öppen parkering. Den totala boytan är 10 848 km.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	parhus	156 kvm
55 st	radhus	156 kvm
2 st	radhus	198 kvm

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift 2019 uppgår till 555 381 kr, d v s 8 049 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 180 021 000 kr, varav byggnadsvärde 95 601 000 kr och markvärde 84 420 000 kr. Värdeår är 2003.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid till 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Etcon Förvaltning AB. Avtalet trädde i kraft 2017-09-01 och gäller tillsvidare med 3 månaders ömsesidig uppsägning.

#### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2 februari 2002.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter 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 2019 är oförändrad från föregående år och uppgår till 467 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt reviderad underhållsplan med 850 000 kr/år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jörgen Nilsson	Ordförande
	Anneli Albäck	Kassör, utträde 2020-02-14
	Fredrik Blümer	Sekreterare, kassör fr o m 2020-02-14
	Karin Huizar	Ledamot
	Rikard Teréus	Ledamot
Suppleanter	Magnus Runnbeck, tillträdde som sekreterare fr o m 2020-02-14	
	Thomas Nilsson	
	Marie Wiklund	

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 Brandkontoret Stockholm.

#### Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie
Annika Åsberg	Suppleant

#### Valberedning

Helen Jonsson	Sammanställande
Jonas Kjellén	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en slutbesiktning genomförts av fasadbytet. Fasadbytet till tvåstegstätade fasader godkändes med en åtgärdslista under år 2018. Åtgärderna på åtgärdslistan har utförts under 2019 och föreningen har stämt av att arbetet är korrekt utfört tillsammans med en extern besiktningsman och föreningens styrelse. Föreningen har fortsatt god likviditet och överskottslikviditeten har använts för att amortera föreningens lån.

#### Kommentarer till rörelsens kostnader under år 2018

Takbytet kostnadsfördes under år 2018 och ingick sin helhet i 2018-års årsredovisning. Genom takbytet ökade kostnaderna med 15.471 tkr och påverkade årets resultat negativt med samma belopp. Takbytet är förklaringen till det negativa resultatet under år 2018.

#### Föreningens underhållsplan

En uppdatering av föreningens underhållsplan för yttre underhåll kommer att genomföras under år 2020. För det arbetet kommer en extern konsultfirma att anlitas. Senast underhållsplanen uppdaterades var under år 2014 och det var innan föreningen fick nya fasader och tak 2017/2018. Den nuvarande underhållsplanen (baserad på 2014-års underhållsplan men justerad för bytet av fasad och tak) innebär en avsättning om 850 tkr per år för att täcka det beräknade underhållet de närmaste 30 åren. Före bytet av fasad och tak låg avsättningen till yttre underhåll på 1.590 tkr per år.

#### Utförda underhållsåtgärder under år 2019

De underhållsåtgärder som utförts under 2019 är relaterade till slutbesiktningen av fasadbytet. I de utestående åtgärderna ingick t.ex. en slipning och målning av ytterdörrarna som slutfördes under året. I övrigt har endast mindre underhåll utförts.

#### Planerade underhåll under nästa år, 2020

Under 2020 kommer den obligatoriska energideklarationen att genomföras och endast mindre underhållsarbeten planeras.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	5 061 276	5 061 276
Hyror och övriga intäkter	214 921	214 788
Rörelsekostnader exkl avskrivningar *	-2 965 204	-19 297 745
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>2 310 993</b>	<b>-14 021 681</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-832 587	863 349
Årets amorteringar	-2 608 385	- 441 549
Nya lån	0	19 000 000
Investeringar	-500 000	-6 800 000
Förändring likvida medel	-1 629 979	-1 399 881
Likvida medel vid årets början	2 910 545	4 310 426
Likvida medel vid årets slut	1 280 566	2 910 545

Likvida medel består av avräkningsfordran hos Fastum, se även not 7.

\*) Rörelsekostnader 2018 inkluderar takarbeten om 16 261 059 kr

JN  
N

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 medlemmar. Under året har 10 (2) överlåtelser skett. 0 (1) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 272	5 272	5 272	5 272	5 125
Resultat efter finansiella poster	794	-15 471	96	296	-91
Soliditet (%)	64	62	73	73	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	2	2	3	4
Resultat exkl avskrivningar	2 311	-14 022	1 945	1 745	1 357
Fastighetslån/kvm (kr) *	5 496	5 736	4 025	5 374	5 659

\*Fastighetslån/kvm baseras från år 2017 på 10.848 kvm (tidigare 8.206 kvm).

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Resultat exkl avskrivningar

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

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total 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	90 405 084	29 644 916	7 936 860	-4 450 105	-15 470 855	108 065 900
Disposition av föregående års resultat:			850 000	-7 533 995	15 470 855	8 786 860
Ianspråktagande yttre reparationsfond			-8 786 860			-8 786 860
Årets resultat					793 999	793 999
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 405 084</b>	<b>29 644 916</b>	<b>0</b>	<b>-11 984 100</b>	<b>793 999</b>	<b>108 859 899</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 984 100
årets vinst	793 999
	<b>-11 190 101</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	850 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas	-273 478
i ny räkning överföres	-11 766 623
	<b>-11 190 101</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 271 588	5 271 588
Övriga rörelseintäkter		4 609	4 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 276 197</b>	<b>5 276 064</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 881 198	-17 989 834
Övriga externa kostnader	4	-120 686	-232 031
Personalkostnader	5	-84 635	-82 136
Avskrivningar	6	-1 516 994	-1 449 174
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 603 513</b>	<b>-19 753 175</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 672 684</b>	<b>-14 477 111</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-878 685	-993 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-878 685</b>	<b>-993 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>793 999</b>	<b>-15 470 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>793 999</b>	<b>-15 470 855</b>

JUN



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

168 808 188

169 825 182

Pågående nyanläggningar

0

500 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**168 808 188**

**170 325 182**

**Summa anläggningstillgångar**

**168 808 188**

**170 325 182**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

1 845 553

3 511 656

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

179 314

156 349

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 024 867**

**3 668 005**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 024 867**

**3 668 005**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**170 833 055**

**173 993 187**

JN  
10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 050 000	120 050 000
Fond för yttre underhåll		0	7 936 860
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 050 000</b>	<b>127 986 860</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 984 100	-4 450 105
Årets resultat		793 999	-15 470 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 190 101</b>	<b>-19 920 960</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>108 859 899</b>	<b>108 065 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	59 002 461	61 615 453
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 002 461</b>	<b>61 615 453</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	612 992	608 385
Leverantörsskulder		102 126	954 030
Skatteskulder		1 094 409	1 069 431
Övriga skulder		400 000	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	761 168	1 279 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 970 695</b>	<b>4 311 834</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>170 833 055</b>	<b>173 993 187</b>

JN  
M

## 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

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter till förbättringar av tillgångars prestanda, utöver utspruglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	85 år
-----------	-------

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 061 276	5 061 276
Hyror Kabel-TV och bredband	210 312	210 312
	<b>5 271 588</b>	<b>5 271 588</b>

JN  
IT



### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	55 347	28 238
Kostnader i samband med städdagar	3 696	2 983
Snöröjning/sandning	97 495	112 798
Serviceavtal	0	1 761
Reparationer	83 575	128 861
Trädgård och utemiljö	1 246	11 963
Planerat underhåll	273 478	16 361 806
El	40 999	50 908
Vatten och avlopp	229 618	238 576
Avfallshantering	175 668	166 073
Kabel-TV	211 980	210 251
Fastighetsavgift	555 381	539 028
Förbrukningsmaterial	1 758	2 022
Försäkring och självrisk	136 069	134 566
Besiktningkostnader	14 888	0
	<b>1 881 198</b>	<b>17 989 834</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Postbefordran	132	4 315
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 287	4 976
Revisionsarvode	33 375	21 906
Ekonomisk förvaltning	69 936	74 684
Bankkostnader	0	250
Inteckningskostnader	0	117 375
Övriga kostnader	15 956	8 525
	<b>120 686</b>	<b>232 031</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	64 400	62 500
Sociala avgifter på arvoden	20 235	19 636
	<b>84 635</b>	<b>82 136</b>

JW  
MS

### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	121 694 000	114 394 000
Inköp	0	7 300 000
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	121 379	121 379
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 815 379</b>	<b>121 815 379</b>
Ingående avskrivningar	-13 086 197	-11 637 023
Årets avskrivningar	-1 516 994	-1 449 174
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 603 191</b>	<b>-13 086 197</b>
Redovisat värde mark	61 596 000	61 596 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>61 596 000</b>	<b>61 596 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 808 188</b>	<b>170 325 182</b>
Taxeringsvärden byggnader	95 601 000	95 601 000
Taxeringsvärden mark	84 420 000	84 420 000
	<b>180 021 000</b>	<b>180 021 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	564 987	556 362
Avräkningsfordran på Fastum	1 280 566	2 910 545
Andra kortfristiga fordringar	0	44 749
	<b>1 845 553</b>	<b>3 511 656</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	101 752	79 540
Kabel-TV och bredband	53 299	52 995
Medlemskap i bostadsrätterna	6 450	6 330
Ekonomisk förvaltning	17 813	17 484
	<b>179 314</b>	<b>156 349</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,30	2021-05-25	19 386 511	19 457 852
Swedbank	1,80	2020-06-17	4 375 000	4 375 000
Swedbank	1,61	2020-12-22	9 028 557	9 405 601
Swedbank	1,37	2023-11-24	9 985 385	9 985 385
Swedbank	1,45	2023-10-25	4 950 000	5 000 000
Swedbank	1,45	2023-10-25	4 950 000	5 000 000
Swedbank	1,45	2023-10-25	5 940 000	6 000 000
Swedbank	1,158	Rörligt	1 000 000	3 000 000
			<b>59 615 453</b>	<b>62 223 838</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			612 992	603 382

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	104 645	193 466
Upplupna styrelsearvoden	61 198	59 297
Beräknade upplupna sociala avgifter	19 228	18 630
Förutbetalda hyror/avgifter	407 498	414 769
Beräknat arvode för revision	25 000	19 000
El	2 967	4 965
Avfallshantering	21 705	5 727
Snöröjning	4 375	38 990
Reparationer	0	25 144
Vatten	38 102	0
Projektkostnader	70 131	500 000
Återbetalning medlem	6 319	0
	<b>761 168</b>	<b>1 279 988</b>

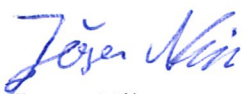
JN  
12



**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	62 340 000	62 340 000
	<b>62 340 000</b>	<b>62 340 000</b>

Spånga 2020-04-28



Jörgen Nilsson  
Ordförande



Karin Huizar



Fredrik Blümer



Rikard Teréus

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

