



Årsredovisning 2019



Brf Västboda

Org nr 769601-7214

fastum

www.fastum.se | 90 220

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 Västboda, med säte i Stockholm, 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 2018-12-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Svartlöga 1 i Farsta, Stockholms kommun 1997-09-12. Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningens fastighet består av 34 lägenheter i 6 radhus, 8 lägenheter i 2 fyrfamiljsvillor och 20 lägenheter i 2 flerfamiljshus. Den totala boytan är 2 004 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 8 st 2-3 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 6 st 3-4 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift. Beloppen uppgick till 1 377 per lägenhet respektive 8 019 kr per värderingsenhet 2019. Beloppen indexregleras varje år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 584 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 387 000 kr och markvärde 17 200 000 kr. Värdeår är 1998 för småhusdelen och 2005 för hyreshusenheten.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1998-04-21.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 uppgår till 934 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket ligger till grund för styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-08 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Johansson Fors	ordförande
	Lena Thorén Ajling	
	Carina Backe	
	Per von Reybekiel Mellberg	

Suppleant	Magnus Sjödin
	Monica Franzén
	Gerd Lundström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Lina Jernebring

Valberedning

Eva Hedlund	sammankallande
Eva Karlsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den trädgårdsfirma vi anlitar, AB Hus & Villaträdgårdar har klippt flera av våra träd som vuxit sig väldigt stora och även rensat bort en del buskar.

Den nya trädgårdsmöbeln är inoljad.

På lekplatsen är sanden utbytt mot bark, ett försök att hålla katterna borta (det ser ut att ha fungerat).

Vinkelrännorna på fyrfamiljshusens tak är målade.

Fastigheten är energideklarerad, deklARATIONEN finns uppsatt i soprummet.

Trapporna till fyrfamiljshusen är inoljade (sker årligen).

Vi har tyvärr råkat ut för en takskada som drabbat en av våra lägenheter. Vatten har under lång tid läckt in under takpappen som var lagd åt fel håll och samlats ovanför innertaket i ett av radhusen. Detta orsakade att tak, golv och del av innerväggarna drabbats av fukt och behövde bytas ut. Arbetet utfördes av R-Bygg, som vi anlitar vid flera tillfällen.

Vi har ett nytt avtal med Fastum Teknik, innebärande framtagande av underhållsplan med löpande uppdateringar och revideringar och besiktning vartannat år. Under försommaren gjordes en besiktning av fastigheten, därefter rättades underhållsplanen så att den blev aktuell.

Offertter har tagits in för balkongtvätt, vi planerar att göra detta 2020.

Vi har tecknat avtal med Älvsjötak (snöskottning), avropsavtal dvs vi ringer vid behov.

Tid bokades i januari 2020 med elektriker för att se över vår belysning på gården.

Även 2019 har kontakten varit regelbunden med stadsdelsförvaltningens enhet som är ansvariga för Gula huset.

Vi har varit på flera möten med stadsbyggnadskontoret med anledning av den nybyggnation som är planerad nära oss, och vi har även skickat in synpunkter på byggnationen.

Och till sist kom vi igång med att begära in offertter för att dra in fiber till föreningen. Efter en extrastämma som beslutade om att gå vidare med fiberdragningen, så fattade vi beslut om att låta CRS (Centralradio Service) utföra arbetet. Dragningen kommer att utföras genom att använda de befintliga ledningarna för kabel tv.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (45) medlemmar. Under året har 0 (1) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris per kvm om 0 kr (43 651). Två andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 715	1 871	1 871	1 871	1 828
Resultat efter finansiella poster	-19	-298	221	210	-57
Soliditet (%)	47,09	47,04	46,94	46,17	44,99
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	2,40	2,58	3,76	3,88
Lån/bostadsyta	6 242	6 322	6 451	6 581	6 780
Lån/taxeringsvärde %	29	34	38	39	42
Belåningsgrad	51	50	51	52	53
Årsavgift per kvm	934	934	934	934	912

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 500 000	862 000	1 794 920	721 361	-297 686	11 580 595
Disposition av föregående års resultat			258 000	-555 686	297 686	0
Årets resultat					-19 158	-19 158
Belopp vid årets utgång	8 500 000	862 000	2 052 920	165 675	-19 158	11 561 437

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	165 674
årets förlust	-19 158
	146 516

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	258 000
	-111 484
	146 516

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 714 987	1 870 992
Summa rörelseintäkter		1 714 987	1 870 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-880 028	-735 333
Övriga externa kostnader	4	-221 000	-200 638
Personalkostnader	5	-64 144	-66 766
Avskrivningar	6, 7	-303 071	-858 631
Summa rörelsekostnader		-1 468 243	-1 861 368
Rörelseresultat		246 744	9 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 962	-307 310
Summa finansiella poster		-265 902	-307 310
Resultat efter finansiella poster		-19 158	-297 686
Årets resultat		-19 158	-297 686

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	7	888 884	916 662
Summa immateriella anläggningstillgångar		888 884	916 662
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 966 348	22 241 641
Summa materiella anläggningstillgångar		21 966 348	22 241 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	139 079	139 079
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 079	139 079
Summa anläggningstillgångar		22 994 311	23 297 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 795
Övriga fordringar	9	1 420 217	1 185 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	130 049	125 345
Summa kortfristiga fordringar		1 550 267	1 316 410
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 999	5 999
Summa kassa och bank		5 999	5 999
Summa omsättningstillgångar		1 556 266	1 322 409
SUMMA TILLGÅNGAR		24 550 577	24 619 791

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 362 000	9 362 000
Fond för yttre underhåll		2 052 920	1 794 920
Summa bundet eget kapital		11 414 920	11 156 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		165 674	721 360
Årets resultat		-19 158	-297 686
Summa fritt eget kapital		146 516	423 674
Summa eget kapital		11 561 436	11 580 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 348 592	12 508 444
Summa långfristiga skulder		12 348 592	12 508 444
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	159 852	159 852
Leverantörsskulder		68 886	112 775
Skatteskulder		3 217	20 561
Övriga skulder		29 141	29 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	379 453	208 427
Summa kortfristiga skulder		640 549	530 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 550 577	24 619 791

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-19 158	-297 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		303 071	858 631
Förändring skatteskuld/fordran		-21 235	-15 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		262 678	545 157
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 795	-5 795
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 705	-21 177
Förändring av leverantörsskulder		-43 889	41 521
Förändring av kortfristiga skulder		171 029	-153 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten		390 908	405 871
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-159 852	-259 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-159 852	-259 852
Årets kassaflöde		231 056	146 019
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 173 789	1 027 770
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 404 845	1 173 789

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	100 år
Tomträtt	54 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 714 987	1 870 992
	1 714 987	1 870 992

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	50 001	50 001
Snöröjning/sandning	36 591	39 662
Serviceavtal	7 618	7 388
Hisskostnader	5 754	6 751
Reparationer	154 238	12 933
Hissreparationer	7 936	0
Trädgård och utemiljö	47 687	2 940
Planerat underhåll	10 250	20 000
Fastighetsel	47 983	45 998
Uppvärmning	218 435	218 498
Vatten och avlopp	44 766	46 526
Avfallshantering	47 689	45 002
Försäkringskostnader	70 320	67 812
Tomträttsavgäld	101 500	101 500
Kabel-tv	23 856	23 313
Teknisk förvaltning	0	35 728
Förbrukningsinventarier	3 499	7 413
Förbrukningsmaterial	1 905	3 869
	880 028	735 334

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	86 850	84 308
Telefoni	5 128	4 012
Hemsida	418	295
Porto	2 305	2 484
Föreningsgemensamma kostnader	1 618	1 371
Revisionsarvode	26 875	25 125
Ekonomisk förvaltning	73 062	68 811
Bankkostnader	2 545	2 510
Underhållsplan	9 025	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 672	9 522
Gåvor	1 288	0
Övriga poster	2 214	2 200
	221 000	200 638

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	50 000	52 000
Sociala avgifter	14 144	14 766
	64 144	66 766

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Ingående avskrivningar	-5 284 001	-5 008 708
Årets avskrivningar	-275 293	-275 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 559 294	-5 284 001
Redovisat värde mark	0	1 500 000
Omfört till tomträtt	0	-1 500 000
Utgående värde mark	0	0
Utgående redovisat värde	21 966 348	22 241 641
Taxeringsvärden byggnader	26 384 000	23 584 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	13 800 000
	43 584 000	37 384 000

Not 7 Tomträtt

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	
Omklassificeringar		1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-583 338	
Omklassificeringar		-555 560
Årets avskrivningar	-27 778	-27 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-611 116	-583 338
Utgående redovisat värde	888 884	916 662

Omklassificeringar avskrivning avser åren 1998-2017.

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
Robur likviditetsfond, anskaffningsutgift	112 479	112 479
	139 079	139 079

14 st aktier à 1 900 kr.

Marknadsvärde Robur fond 128 300,55

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 996	105
Avräkningskonto förvaltare	1 398 846	1 167 791
Övriga fordringar	17 375	17 375
	1 420 217	1 185 271

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	25 375	25 375
Fastighetsförsäkring	67 960	64 142
Ekonomisk förvaltning	18 781	18 203
Kabel-TV	6 018	5 910
Serviceavtal	6 441	6 330
Medlemsavgift	4 620	4 530
Telefoni	855	855
	130 050	125 345

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,01	2022-11-25	5 914 444	6 074 296
Swedbank Hypotek AB	2,18	2025-09-25	6 394 000	6 394 000
Swedbank Hypotek AB	1,14	2020-09-25	200 000	200 000
Avgår kortfristig del			-159 852	-159 852
			12 348 592	12 508 444

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långsiktig karaktär.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	62 966	75 632
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	5 642	6 690
Fjärrvärme	28 289	29 200
Avfallskostnader	6 685	2 490
Vatten- och avlopp	11 242	0
Förutbetalda avgifter och hyror	246 638	78 415
Övriga poster	1 991	0
	379 453	208 427

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 298 000	20 298 000
	20 298 000	20 298 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Indragning av fiber.
- Undersökning och målning av rosa husets balkongstolpar.
- Målning av hisschaktet.
- Kontroll har skett av stolparna, både i det rosa huset och i fyrfamiljshusen (balkongstolpar). Reparation är planerad till våren/sommaren.
- Byte av värmeväxlare i undercentralen, vi har periodvis haft problem med att vattnet är grönt (att vattnet är grönt är ofarligt) och kommer byta ut en eller flera av värmeväxlarna.
- Olja in träräcken och trappor (sker årligen).
- Enligt rekommendation av vår försäkringsrådgivare så kommer vi från den 1 mars 2020 ta bort det kollektiva bostadsrättstillägget, främsta anledningen är att medlemmarna riskerar ett sämre skydd om tillägget är tecknat kollektivt.
- Byta ut de dåliga brädorna på de fasta bänkarna vid lekplatsen.
- Byte av ljuskällor och glödlampor på samtliga parkbelysningar inom området (utfört i januari 2020).
- Inspektion och ev byte av takfläktar.
- Radonmätning.

Farsta den / 2020.

Carina Johansson Fors
Ordförande

Lena Thorén Ajling

Per von Reybekiel Mellberg

Carina Backe

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor