Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Två

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Åsa Bergh	Ledamot
Jonas Fajers	Ledamot
Nima Matias Jokilaakso	Ledamot
Khashayar Rafii-Moghadam	Ledamot
Hamid Shahzad	Ledamot
Markus Maliszewski	Suppleant
Thomas Yde	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Jonas Sebastian Fajers, Nima Matias Jokilaakso, Markus Maliszewski, Khashayar Rafii-Moghadam, Hamid Shahzad och Thomas Yde.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision

Valberedning
Flavio Coelho de Murtinheira
Reza Sabaro

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-17.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Barkarby 2:30	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

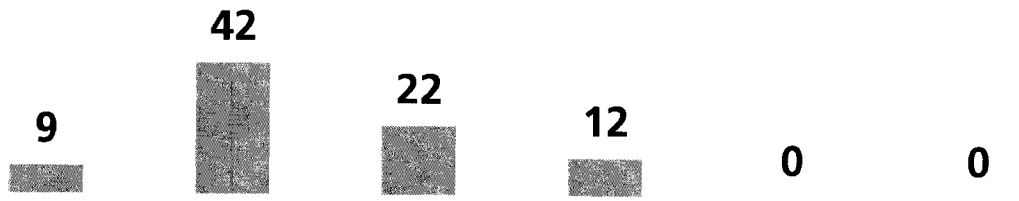
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 876 m², varav 5 623 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Aktiebolaget Naprapatstyrkan L-W	38 m²	20220210
Järfälla Laserklinik	36 m²	20190601
Barkarby Dental AB	61 m²	20220203
Barkarbystaden Parkering AB	1 095 m²	20261231
Interference Red AB	36 m²	20220601

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym/Spa	90 m²
Hobbyrum	28 m²

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning FTX /lgh	2019	1 lokal besiktas efter verksamhetsåret
Uppdatera inpasserings-och bokningssystemet	2018	
Besiktningar utav samtliga lägenheter i samband med efterbesiktningen /2-årskontroll	2018 - 2019	
Ny hemsida	2018 - 2019	
Trygghetssystem med kameraövervakning installerat vid ytterdörrar	2017 - 2018	

Planerat underhåll	År
Förbättringar av lekplats och uteplatser	2019
Laddplatser för Elbilar	2019-2020
Inköp utrustning Gym	2019-2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk Administrativ Fastighetsförvaltning
Driftia Förvaltning AB	Teknisk Fastighetsförvaltning

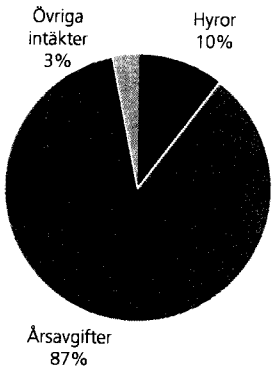
Övrig information
Styrelse beslutade att alla styrelsemedlemmar skulle under verksamhetsåret genomföra den Styrelseutbildning som SBC och StyrelseAkademien tillsammans tagit fram. 5/7 styrelsemedlemmar har därefter erhållit styrelsecertifiering.

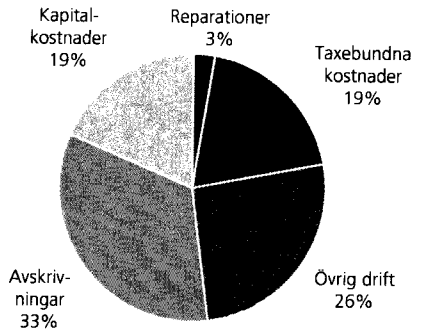
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018-2019**	**2017-2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 192 836**	**3 109 245**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 643 344	4 574 645
Finansiella intäkter	116	104
Minskning kortfristiga fordringar	0	385 852
Ökning av kortfristiga skulder	120 021	0
	4 763 481	**4 960 601**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 570 588	2 325 109
Finansiella kostnader	981 807	1 022 906
Ökning av kortfristiga fordringar	220 133	0
Minskning av långfristiga skulder	375 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	528 995
	4 147 528	**3 877 010**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 808 788**	**4 192 836**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**615 953**	**1 083 591**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterbesiktning av föreningens fastigheter utfördes och rapporterade fel åtgärdades, besiktningsfirma är Br. Brådhe Ingenjörsbyrå AB, och besiktningarna utfördes med närvaro av Totalentreprenör BRABO Stockholm AB, Underentreprenör Hökerum Bygg AB samt medlem ur föreningen.

Föreningen har även förhandlat om sina lån hos Danske Bank enligt:

- Sammanslagning till ett lån med ränta 0.85% bunden på 3 år, samt amortering på 500 tkr/år. Vilket betyder en besparing på totalt 500 tkr under 3 år.

Vidare utreder styrelsen:

- enligt motion till ordinarie stämma 2018-12-17 möjligheten till större förbättringar av Lekplats och uteplatser. Mindre installationer utfördes i samband med vårstädningen.
- större inköp av utrustning till Gym
- installation av laddplatser för Elbilar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**18/19**	**17/18**	**16/17**	**15/16**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	715	715	715	287
Hyror/m² hyresrättsyta	917	911	695	527
Lån/m² bostadsrättsyta	12 724	12 791	12 791	12 936
Elkostnad/m² totalyta	32	27	29	3
Värmekostnad/m² totalyta	86	89	89	28
Vattenkostnad/m² totalyta	32	32	35	4
Kapitalkostnader/m² totalyta	167	174	173	64
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-673	-538	-203	294
Nettoomsättning (tkr)	4 625	4 561	4 553	1 852

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 623 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	174 505 751	0	0	174 505 751
S:a bundet eget kapital	**174 505 751**	**0**	**0**	**174 505 751**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-446 683	0	-537 664	90 980
Årets resultat	-673 333	-673 333	537 664	-537 664
S:a ansamlad förlust	**-1 120 016**	**-673 333**	**0**	**-446 683**
S:a eget kapital	**173 385 735**	**-673 333**	**0**	**174 059 068**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-673 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-446 683
summa balanserat resultat	**-1 120 016**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 120 016**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 625 292	4 560 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 052	13 654
Summa rörelseintäkter		**4 643 344**	**4 574 645**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 915 730	-1 838 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 292	-284 188
Personalkostnader	Not 6	-361 566	-202 387
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 764 398	-1 764 398
Summa rörelsekostnader		**-4 334 986**	**-4 089 507**
RÖRELSERESULTAT		**308 357**	**485 138**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 807	-1 022 906
Summa finansiella poster		**-981 691**	**-1 022 802**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-673 333**	**-537 664**
ÅRETS RESULTAT		**-673 333**	**-537 664**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	240 888 615	242 653 014
Summa materiella anläggningstillgångar		**240 888 615**	**242 653 014**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**240 938 615**	**242 703 014**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 938	3 626
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 845 354	3 959 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	201 830	0
Summa kortfristiga fordringar		**5 057 122**	**3 963 530**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		359	257 865
Summa kassa och bank		**359**	**257 865**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 057 480**	**4 221 395**
SUMMA TILLGÅNGAR		**245 996 096**	**246 924 408**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 505 751	174 505 751
Summa bundet eget kapital		**174 505 751**	**174 505 751**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-446 683	90 980
Årets resultat		-673 333	-537 664
Summa fritt eget kapital		**-1 120 016**	**-446 683**
SUMMA EGET KAPITAL		**173 385 735**	**174 059 068**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	71 548 843	71 923 843
Summa långfristiga skulder		**71 548 843**	**71 923 843**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		181 874	100 984
Skatteskulder		47 820	47 820
Övriga skulder		28 042	12 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	803 782	779 725
Summa kortfristiga skulder		**1 061 518**	**941 498**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**245 996 096**	**246 924 408**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2018-2019**	**2017-2018**
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	**2017-2018**
Årsavgifter	4 017 785	4 020 780
Hyror lokaler momspliktiga	231 985	230 385
Hyror garage/parkering moms	201 830	134 673
Hyror förråd	43 800	43 300
Varmvattenintäkter	129 813	131 775
Öresutjämning	80	78
	4 625 292	**4 560 991**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	**2017-2018**
Fakturerade kostnader	0	600
Återbäring försäkringsbolag	13 051	13 054
Övriga intäkter	5 001	0
	18 052	**13 654**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018-2019	2017-2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	86 154	84 060
Fastighetsskötsel beställning	29 007	32 701
Fastighetsskötsel gård beställning	35 085	3 335
Snöröjning/sandning	17 902	13 151
Städning entreprenad	128 674	120 968
Städning enligt beställning	19 999	17 841
OVK Obl. Ventilationskontroll	21 976	0
Hissbesiktning	7 597	8 125
Myndighetstillsyn	0	3 800
Bevakning	40 054	39 375
Gemensamma utrymmen	7 727	4 577
Garage	498	0
Gård	47 420	968
Serviceavtal	33 332	27 956
Förbrukningsmateriel	29 188	30 080
Störningsjour och larm	7 309	9 339
Fordon	102 477	100 641
	614 400	**496 915**
Reparationer		
Lokaler	2 539	3 201
Gemensamma utrymmen	9 039	3 278
Bastu/pool	1 993	0
Entré/trapphus	0	3 102
Lås	10 309	6 650
Ventilation	0	14 401
Elinstallationer	27 337	6 553
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 410	0
Hiss	51 244	30 002
Garage/parkering	26 884	9 498
Skador/klotter/skadegörelse	0	18 824
	133 756	**95 509**
Periodiskt underhåll		
Bastu/pool	9 046	0
Entré/trapphus	0	24 542
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	6 740	65 100
Mark/gård/utemiljö	0	27 041
	15 785	**116 683**
Taxebundna kostnader		
El	187 915	161 372
Värme	505 638	520 752
Vatten	188 841	185 106
Sophämtning/renhållning	142 914	131 765
	1 025 309	**998 995**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	85 867	84 276
Bredband	16 703	22 245
	102 570	**106 521**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**23 910**	**23 910**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 915 730**	**1 838 533**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018-2019	2017-2018
Kreditupplysning	3 257	7 651
Tele- och datakommunikation	7 779	19 933
Juridiska åtgärder	95 483	39 250
Inkassering avgift/hyra	5 100	7 325
Revisionsarvode extern revisor	28 077	37 438
Föreningskostnader	3 240	8 819
Styrelseomkostnader	6 844	3 342
Fritids- och trivselkostnader	2 186	2 335
Studieverksamhet	1 196	14 950
Förvaltningsarvode	117 273	130 345
Förvaltningsarvoden övriga	0	5 009
Administration	9 839	7 281
Korttidsinventarier	1 494	0
Konsultarvode	7 538	513
Tidningar facklitteratur	3 986	0
	293 292	**284 188**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018-2019	2017-2018
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	275 126	154 000
Sociala kostnader	86 440	48 387
	361 566	**202 387**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018-2019	2017-2018
Byggnad	1 764 398	1 764 398
	1 764 398	**1 764 398**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2019-06-30	2018-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	246 328 843	246 328 843
Utgående anskaffningsvärde	**246 328 843**	**246 328 843**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 675 830	-1 911 431
Årets avskrivningar enligt plan	-1 764 398	-1 764 398
Utgående avskrivning enligt plan	**-5 440 228**	**-3 675 830**
Planenligt restvärde vid årets slut	**240 888 615**	**242 653 014**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	69 889 011	69 889 011
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 808 000	73 808 000
Taxeringsvärde mark	21 583 000	21 583 000
	95 391 000	**95 391 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	2 391 000	2 391 000
	95 391 000	**95 391 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2019-06-30	Verkligt värde 2019-06-30	Bokfört värde 2018-06-30
Barkarbystad Parkering AB	50 000	50 000	50 000
	50 000	**50 000**	**50 000**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	36 924	24 933
Klientmedel hos SBC	4 808 430	3 934 971
	4 845 354	**3 959 904**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna parkeringsintäkter 2018/2019	201 830	0
	201 830	**0**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30	Villkors-ändringsdag
Danske Bank	2,000 %	24 000 000	24 000 000	2020-12-31
Danske Bank	0,850 %	47 548 843	23 923 843	2020-04-01
Danske Bank		0	24 000 000	2018-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		**71 548 843**	**71 923 843**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		71 548 843	**71 923 843**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 048 843 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	187 000 000	187 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-06-30	2018-06-30
Arvoden	212 500	130 000
Sociala avgifter	66 768	40 846
Ränta	221 041	247 828
Avgifter och hyror	296 348	361 051
Upplupna kostnader	7 125	0
	803 782	**779 725**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppförande av sandlåda på innergården i samarbete med Brf Svea Ett, vilket är en åtgärd som beslutades utifrån den motion som togs emot under Ordinarie Föreningsstämma 2018-12-17.

Styrelsen kommer besluta att teckna kollektivavtal med bredbandsleverantör som en förmån för samtliga boende i Brf Svea Två utan någon tillkommande kostnad för den enskilde boende. Valet av denna förmån är frivillig för den enskilde boende.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 14/11 2019

Åsa Elisabeth Bergh
Ledamot

Jonas Sebastian Fajers
Ledamot

Nima Matias Jokilaakso
Ledamot

Khashayar Rafii-Moghadam
Ledamot

Hamid Shahzad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Ole Deurell
Auktoriserad revisor