

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Talgoxen 1 och 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Daniel Jean-Paul Mourad	Ordförande	
Adam Seif Ben Halima	Ledamot	
Ulf Stephen Daniel Benteryd	Ledamot	
Ulrika Ann Mari Ekmar	Ledamot	
Johanna Elenor Flodin	Ledamot	
Lars Stefan Nielsen	Ledamot	Avgår 2020-02-15

Eva Yvonne Sandberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Daniel Jean-Paul Mourad.

Styrelsen har under året avhållit 23 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
BDO Mälardalen AB	Suppleant Extern	A

Valberedning

Gösta Ekegren
Evy Engström
Roland Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-19. Extra stämma med anledning av stamrening.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Talgoxen 1	2017	Solna
Talgoxen 3	2017	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.

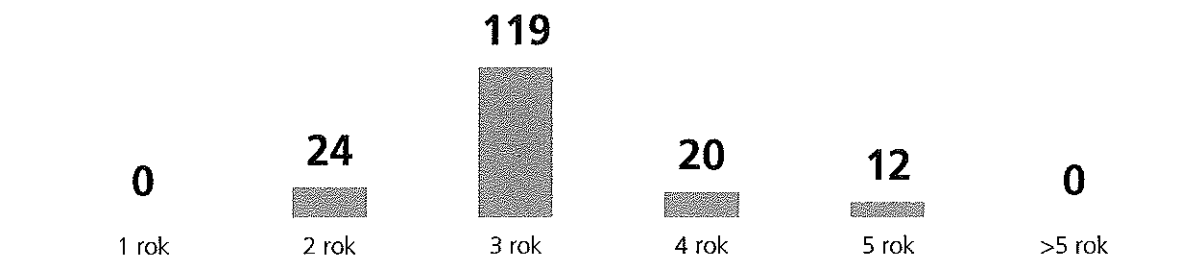
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 927 m², varav 14 927 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter varav 110 lägenheter med bostadsrätt och 61 lägenheter med hyresrätt, samt 4 vakanser. Förråd 20st.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vivace Cycles	7 m ²	2021-12-31
Skalderman Yasariye	7 m ²	2020-12-31
Zamoateanu Vasile	7 m ²	2020-12-31
Silverlägget AB	7 m ²	2021-12-31
Aversa bygg	6 m ²	2022-12-31
Sargsyan Christian	24 m ²	2021-12-31
Hellberg Consulting AB	6 m ²	2022-12-31
Bostadsrättskompetens i Stockholm	11 m ²	2020-12-31
Bäckman, Eric	17 m ²	2020-12-31
Andersson, Tobias	11 m ²	2022-12-31
Rahde, Cecilia	7 m ²	2022-12-31
Hi3G Access AB	1 m ²	2021-12-31
Bialek, Pawel	18 m ²	2021-12-31
Eriksson, Nina	10 m ²	2021-12-31
Dr Sällström AB	7 m ²	2021-12-31
Svenska Chilepeppar Föreningen	7 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Låssystem för fastigheternas entrédörrar utbyta	2019
Allmänbelysning i och utanför entréer samt i trapphusen bytt mot miljövänlig och energisnål LED- belysning	2017
Låssystem för fastigheternas entrédörrar samt dörrar till gemensamma utrymmen utbyta	2017 - 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamrening, inklusive våtrum	2020	Trolig start 2020
Hissrening/-byte	2022	Trolig start 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Utförs av SBC
Administrativ/ekonomisk förvaltning	Utförs av SBC

Föreningens ekonomi

Det bör noteras att föreningens ekonomi under de senaste åren haft en exceptionellt god utveckling. Orsaken till detta är bl.a. följande:

- En stor mängd hyresrätter har ombildats till bostadsrätter
- Föreningens lån har både amorterats ner och refinansierats till väsentligt bättre räntevillkor
- Styrelsen har omförhandlat och sänkt kostnaden för flertalet löpande leverantörsavtal

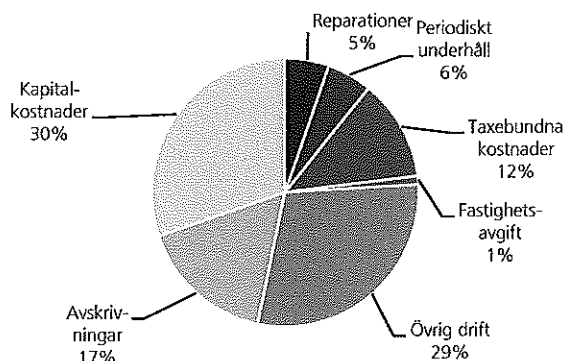
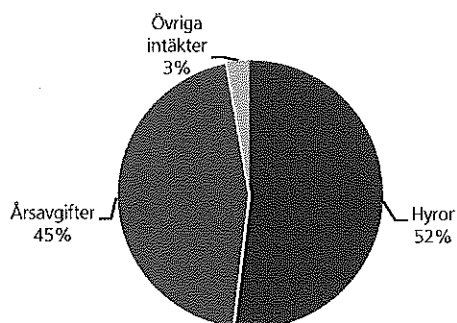
Föreningen har ett stor "dold tillgång" i form av kvarvarande hyresrätter. Styrelsen prognosticerar att den positiva ekonomiska utvecklingen kommer att fortsätta och att ytterligare hyresrätter kommer att ombildas och säljas till marknadspris av föreningen.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	55 690 527	5 041 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 136 856	12 199 112
Medlemsinsatser	51 842 500	52 844 035
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 687 334
	63 979 356	66 730 481
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 359 452	9 125 189
Finansiella kostnader	6 997 721	6 699 773
Ökning av kortfristiga fordringar	189 044	256 738
Minskning av långfristiga skulder	83 486 475	0
Minskning av kortfristiga skulder	811 405	0
	103 844 098	16 081 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 825 785	50 648 781
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-39 864 742	50 648 781

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

25 stycken hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Detta har inbringat cirka 50 MSEK till föreningen. Tack vare dessa ombildningar klassas föreningen numer som en äkta bostadsrättsförening, vilket medför skattefördelar för föreningens medlemmar.

Föreningen har även kraftigt kunnat sänka sin belåning genom en amortering på cirka 85 MSEK. Genom ett byte av bank till SBAB har föreningen gjort en betydande sänkning av sina räntekostnader.

Styrelsen har inlett ett aktivt miljöarbete med syfte att göra föreningen mer klimatsmart. Ett första steg har varit att upprätta en miljöstation för återvinning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelser under året: 21 st
Nyupplåtelser under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131
Tillkommande medlemmar: 67
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Soliditet (%)	54	42	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11 043	16 384	-24 315
Nettoomsättning (tkr)	11 886	12 075	3 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 927 m² bostäder.

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	280 491 670	49 435 770	0	231 055 900
Upplåtelseavgifter	4 946 450	2 406 730	0	2 539 720
Fond för yttre underhåll	1 112 964	-29 571 036	0	30 684 000
S:a bundet eget kapital	286 551 084	22 271 464	0	264 279 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 043 752	29 571 036	16 384 332	-54 999 119
Årets resultat	-11 042 858	-11 042 858	-16 384 332	16 384 332
S:a ansamlad förlust	-20 086 610	18 528 178	0	-38 614 788
S:a eget kapital	266 464 474	40 799 642	0	225 664 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-11 042 858
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 071 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
summa balanserat resultat	-20 086 609

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 112 964
-18 973 645

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 886 369	12 074 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250 487	124 554
Summa rörelseintäkter		12 136 856	12 199 112
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 856 144	-6 452 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 155 051	-2 491 704
Personalkostnader	Not 6	-348 258	-180 582
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 822 541	-4 469 631
Summa rörelsekostnader		-16 181 993	-13 594 820
RÖRELSERESULTAT		-4 045 137	-1 395 708
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 13	-6 997 721	17 780 040
Summa finansiella poster		-6 997 721	17 780 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 042 858	16 384 332
ÅRETS RESULTAT		-11 042 858	16 384 332

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	477 254 922	481 077 462
Summa materiella anläggningstillgångar	477 254 922	481 077 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	477 254 922	481 077 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	180 963	56 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 998 345	1 164 647
Summa kortfristiga fordringar	2 179 308	1 221 107
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	14 122 929	54 756 829
Summa kassa och bank	14 122 929	54 756 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	16 302 238	55 977 936
SUMMA TILLGÅNGAR	493 557 159	537 055 398

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 438 120	233 595 620
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 112 964	30 684 000
Summa bundet eget kapital		286 551 084	264 279 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 043 752	-54 999 119
Årets resultat		-11 042 858	16 384 332
Summa fritt eget kapital		-20 086 610	-38 614 788
SUMMA EGET KAPITAL		266 464 474	225 664 832
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	167 250 000	0
Summa långfristiga skulder		167 250 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	57 250 000	307 986 475
Leverantörsskulder		514 247	1 103 589
Skatteskulder		474 950	233 975
Övriga skulder		260 300	775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 343 188	2 065 751
Summa kortfristiga skulder		59 842 685	311 390 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 557 159	537 055 398

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Det kvarstår 68 år av den totala nyttjandeperioden.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	5 489 178	4 129 712
	Hyror bostäder	6 084 488	7 530 339
	Hyror förråd	160 756	261 976
	Hyror antennplats	60 085	59 086
	Kabel-TV intäkter	91 661	93 238
	Öresutjämning	201	206
		11 886 369	12 074 558
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	164 461	0
	Övriga intäkter	86 026	124 554
		250 487	124 554

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	227 148	217 640
Fastighetskötsel beställning	72 716	129 774
Fastighetskötsel gård entreprenad	125 460	140 917
Fastighetskötsel gård beställning	0	27 490
Snöröjning/sandning	46 420	80 984
Städning entreprenad	242 996	255 135
Städning enligt beställning	40 568	38 498
Hissbesiktning	9 950	9 750
Myndighetstillsyn	16 250	0
Gemensamma utrymmen	7 219	0
Garage	823	0
Sophantering	14 175	0
Gård	19 630	0
Serviceavtal	36 195	31 581
Förbrukningsmateriel	17 504	20 319
Störningsjour och larm	18 619	4 735
Brandskydd	266 979	34 513
	1 162 652	991 336
Reparationer		
Fastighet förbättringar	4 788	64 031
Hyseslägenheter	51 094	24 753
Reparationer inför försäljning och upplåtelse som bostadsrättslägenhet	86 220	3 366
Lokaler	0	3 619
Gemensamma utrymmen	6 250	12 215
Tvättstuga	112 767	91 163
Entré/trapphus	30 995	82 292
Lås	90 567	181 702
Installationer	0	180 568
VVS	358 825	248 822
Värmeanläggning/undercentral	19 001	50 378
Ventilation	2 088	3 532
Elinstallationer	23 337	51 854
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	39 110
Hiss	100 537	138 742
Tak	13 868	0
Fasad	6 775	0
Fönster	4 637	316
Mark/gård/utemiljö	0	79 063
Skador/klotter/skadegörelse	216 277	519
Vattenskada	115 336	109 133
	1 243 362	1 365 177
Periodiskt underhåll		
Byggnad	580 543	615 586
Hyseslägenheter	12 260	0
Entré/trapphus	0	98 450
VVS	530 308	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	138 681	0
	1 261 792	714 036
Taxebundna kostnader		
El	327 194	346 211
Värme	1 939 175	1 987 954
Vatten	240 783	257 768
Sophämtning/renhållning	305 229	317 862
Grovsopor	29 967	0
	2 842 348	2 909 795

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 082	183 846
	Kabel-TV	55 933	54 739
		105 015	238 585
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	240 975	233 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 856 144	6 452 903

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	3 062
	Medlemsinformation	9 705	0
	Tele- och datakommunikation	12 575	1 148
	Juridiska åtgärder	302 843	230 231
	Inkassering avgift/hyra	15 600	25 783
	Hysesförluster	23 280	1
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	50 000	39 391
	Föreningskostnader	119 907	4 413
	Styrelseomkostnader	10 245	1 592
	Fritids- och trivselkostnader	16 024	7 279
	Förvaltningsarvode	265 580	257 669
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 801
	Administration	52 504	342 535
	Korttidsinventarier	30 434	20 872
	Konsultarvode	3 001 053	1 546 817
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 290	9 110
	Övriga kostnad	1 236 012	0
		5 155 051	2 491 704

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	265 000	137 526
	Sociala kostnader	83 258	43 056
		348 258	180 582

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 822 541	4 469 631
		3 822 541	4 469 631

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	485 855 638	461 375 825
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificeringar	0	*24 479 813
	Utgående anskaffningsvärde	485 855 638	485 855 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 778 176	-308 545
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 822 541	-4 469 631
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 600 716	-4 778 176
	Planenligt restvärde vid årets slut	477 254 922	481 077 462
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	225 922 872	225 922 872
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde mark	172 000 000	106 000 000
		324 000 000	228 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	324 000 000	228 000 000
		324 000 000	228 000 000

*Beloppet om 24 479 813 kr avser kostnader för lagfart, pantbrev, ombildningskostnader m.m. Beloppet kostnadsfördes felaktigt i 2017 års bokslut varför rättelse av felet (omklassificering) har skett i bokslutet 2018.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	58 583	475
	Klientmedel hos SBC	1 702 855	933 698
	Fordringar	236 907	211 724
	Fordringar kreditfakturor	0	18 750
		1 998 345	1 164 647

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	30 684 000	30 000 000
	Korrigerig av f.å. felaktiga avsättning	-30 000 000	
	Reservering enligt stadgar 2019	972 000	684 000
	Korrekt avsättning 2017 enligt stadgar	171 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-714 036	0
	Vid årets slut	1 112 964	30 684 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,940 %	55 750 000	0	2020-06-29
SBAB	1,150 %	56 250 000	0	2024-05-10
SBAB	0,910 %	56 250 000	0	2022-05-10
SBAB	0,910 %	56 250 000	0	2022-05-10
Svea ekonomi 70% Erik	2,000 %	0	307 986 475	
Penser Bank 30%				
Summa skulder till kreditinstitut		224 500 000	307 986 475	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 250 000	-307 986 475	
		167 250 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 500 000 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	265 000	136 500
Sociala avgifter	83 263	42 888
Ränta	0	1 029 434
Avgifter och hyror	945 843	856 929
Försäkring	49 082	0
	1 343 188	2 065 751

Not 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2019-12-31	2018-12-31
Låneräntor	-6 997 693	6 699 773
Pantbrev och bankavgift	0	*-24 479 813
Räntekostnad skattekontot	-28	0
	-6 997 721	-17 780 040

*Beloppet kostnadsfördes felaktigt i 2017 års bokslut varför rättelse av felet (omklassificering) har skett i bokslut 2018

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	315 000 000	315 000 000
	315 000 000	315 000 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

10 ytterligare hyresrätter är tomställda och kommer att säljas som bostadsrätter av föreningen under 2020.

Komplett stambyte har påbörjats under 2020. Föreningen har, tack vare ombildning av ytterligare hyresrätter, full finansiering för projektet.

Föreningen har under 2020 upprättat en ny underhållsplan som löper på 50 år. Detta möjliggör en långsiktig planering av föreningens ekonomi.

Från och med 2020 har föreningen en ny teknisk förvaltare (Svefab) samt en ny städfirma (Smart Trappstädning). Bytet förväntas sänka föreningens driftskostnader.

En OVK-besiktning samt radonmätning kommer att genomföras under 2020.


Styrelsens underskrifter

SOLNA den 04 / 06 2020



Daniel Jean-Paul Mourad
Ordförande

Adam Seif Ben Halima
Ledamot



Ulf Stephen Daniel Benteryd
Ledamot

Ulrika Ann Mari Ekmar
Ledamot



Johanna Elenor Flodin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Matz Ekman
Extern revisor