

**Årsredovisning**

för

**Brf Laboratoriet**

769617-1037

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

---

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-20. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Under verksamhetsåret har Ekerö Redovisningsbyrå AB skött den ekonomiska förvaltningen och SSM Property Services AB har skött fastighetsförvaltningen.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tobias Häggblom	Ordförande, ordinarie ledamot
Samuel Altun	Ordinarie ledamot
Alexander Franck	Ordinarie ledamot
Fredrik Johansson	Ordinarie ledamot
Magnus Nilsson	Ordinarie ledamot
Thomas Nordvall	Ordinarie ledamot
Hakar Sadi	Ordinarie ledamot
Juliette Haddad	Ordinarie ledamot
Alexander Franck	Suppleant
Carolin Melker	Suppleant
Hans-Erik von Rosen	Suppleant

Revisor är Ole Deurell.

Väsentliga händelser under året:

Styrelseåret 2019 har varit intensivt med många större projekt och händelser.

Under våren uppdagades att SSM AB inte fått godkänt av Solna stad för utformningen av föreningens innergård, då den avvek i allt väsentligt från det inskickade planritningen. Ombyggnation av innergården påbörjades under sommaren och står i skrivande stund färdig för slutbesiktning. Innergården kommer att besiktigas igen om två år.

Garantibesiktning av bostadsrätter och gemensamma ytor har fortgått enligt plan och inneburit återkommande möten och planering för att så smidigt som möjligt kunna informera och genomföra besiktningen av föreningens alla 266 bostadsrätter och tillkommande gemensamma ytor. Genomförandet har i det stora hela gått bra och lägenheterna – som fått anmärkningar – rättas nu till. Allt beräknas vara klart i början av 2020.

Under föregående förvaltningsår beslutades om att påbörja amortering av föreningens lån, dels en extraamortering och dels en långsiktig amorteringsplan. I december går en del av lånen till förfall och styrelsen kommer då verkställa amorteringarna för att långsiktigt nå en lägre belåningsgrad och därmed lägre räntekänslighet.

**Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30**

Under året har det funnits problem med inbrott i föreningen. Styrelsen har arbetat intensivt med att försöka lösa dessa problem och återskapa tryggheten. Övervakningskameror installerades och säkerhetsluckorna har därefter kunnat identifieras. Styrelsen har med den kunskapen – och i samarbete med Säkerhetsgruppen AB – vidtagit åtgärder för att stärka det yttre skalskyddet i föreningen. Åtgärderna har inneburit en väsentlig investeringskostnad.

Föreningens avtal med fastighetsförvaltaren SSM Property Services AB löpte ut under året. Styrelsen har valt att uppdatera avtalet med SSM Property Services AB med vissa justeringar och förbättringar.

Styrelsen har även upphandlat avtal för inglasning av balkonger och även markiser för de boende som inte kunnat få balkongerna inglasade.

Förra året identifierades att bokningssystemet i föreningen hade vissa begränsningar, vilket gjorde det svårt att hantera de gemensamma lokalerna i föreningen. Styrelsen köpte därför in ett nytt bokningssystem under året.

Under året har det också anordnats en städdag och en extrastämma

**Fastighetsuppgifter:**

Föreningen äger fastigheten Solna Trubaduren med därpå uppförd byggnad med 266 st lägenheter och 3 st lokaler. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Armégatan 9-11, Arvid tydens allé 2-4, Trubadurvägen 1-3, Epistelvägen 1.

Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt, 3 lokaler samt 213 garageplatser med hyresrätt.

Markyta:	4 703 m <sup>2</sup>
Bostadsyta:	14 497 m <sup>2</sup>
Lokalyta:	386 m <sup>2</sup>
Totalt:	19 586 m <sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning:**

1 rok	94 st
2 rok	124 st
3 rok	48 st

**Medlemsinformation:**

Antal medlemmar vid årets början	356 st
Antal medlemmar vid årets slut	361 st
Överlåtelse under året	37 st

## Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

<b>Flerårsöversikt och nyckeltal</b>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning	14 163 763	13 285 652	3 548 692	0
Resultat efter finansiella poster	1 654 409	1 287 264	0	0
Soliditet	76,8%	76,5%	58,9%	1,8%
Lån/kvm	13 382	13 382	-	-
Avgift/kvm	620	620	-	-

## Definitioner nyckeltal:

Soliditet = Justerat eget kapital/Balansomslutning

Lån/kvm = Långfristiga skulder/Bostadsyta

Avgift/kvm = Månadsavgifter/Bostadsyta

<b>Förändring eget kapital</b>	Insatskapital vid årets ingång	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	649 115 000		1 287 264	650 402 264
Årets resultat		1 287 264	-1 287 264	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>649 115 000</b>	<b>1 287 264</b>	<b>1 654 409</b>	<b>652 056 673</b>

**Förslag till resultatdisposition****2018-07-01****2019-06-30**

Förslag till behandling av föreningens resultat

balanserat resultat	1 287 264
årets resultat	1 654 409
<b>Totalt</b>	<b><u>2 941 673</u></b>

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan.

överföring till balanserat resultat	2 941 673
<b>Totalt</b>	<b><u>2 941 673</u></b>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

**RESULTATRÄKNING**

	Tilläggs- upplysningar	<b>2018-07-01</b> <b>2019-06-30</b>	<b>2017-07-01</b> <b>2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Huvudintäkter		14 163 763	13 285 627
Övriga intäkter		-2	25
<b>Rörelseintäkter</b>	1	<b>14 163 761</b>	<b>13 285 652</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-6 651 846	-5 826 468
Förvaltning- och externa kostnader	3	-455 247	-2 478 724
Styrelsearvoden		-107 834	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 557 548	-1 250 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 772 475</b>	<b>-9 555 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 391 286</b>	<b>3 730 461</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	16 065
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 736 877	-2 459 262
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 736 877</b>	<b>-2 443 197</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 654 409</b>	<b>1 287 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 654 409</b>	<b>1 287 264</b>

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

**BALANSRÄKNING**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	839 305 000	841 805 000
Inventarier och installationer	6	422 928	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>839 727 928</u>	<u>841 805 000</u>
<b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>		<b>839 727 928</b>	<b>841 805 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		136 716	180 314
Övriga fordringar	7	1 201 605	1 029 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	312 582	337 896
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 650 903</u>	<u>1 548 152</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kassa och bank		7 984 895	7 041 761
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 635 798</b>	<b>8 589 913</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>849 363 726</b>	<b>850 394 913</b>

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Totalt avtalade insatser		649 115 000	649 115 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-	-124 570 000
Inbetalda insatser under året		-	124 570 000
Balanserat resultat		1 287 264	-
Årets resultat		1 654 409	1 287 264
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>652 056 673</b>	<b>650 402 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	194 000 000	194 000 000
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b>194 000 000</b>	<b>194 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		49 987	50 825
Leverantörsskulder		1 245 385	741 766
Skatteskulder		469 970	1 218 880
Övriga kortfristiga skulder	10	114 232	2 926 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 427 479	1 054 378
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b>3 307 053</b>	<b>5 992 649</b>
<b><i>Summa eget kapital och skulder</i></b>		<b>849 363 726</b>	<b>850 394 913</b>

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING**

<b>1. Intäkter</b>	<b><u>2019-06-30</u></b>	<b><u>2018-06-30</u></b>
Månadsavgifter	9 416 832	8 981 843
Hysesintäkter lokaler	631 690	530 787
Hysesintäkter garage	2 496 262	2 129 543
Aviserad el	980 136	969 596
TV- och bredbandsavgifter	573 675	549 994
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	65 167	123 864
Övriga intäkter	-2	25
<b>Totalt</b>	<b><u>14 163 761</u></b>	<b><u>13 285 652</u></b>
<b>2. Driftskostnader</b>	<b><u>2019-06-30</u></b>	<b><u>2018-06-30</u></b>
Fastighetsförvaltning	1 349 616	1 950 834
Garage	253 265	226 260
Poolkostnader	152 634	42 272
Hisskostnader	110 767	-
Poolbil	28 246	-
Elkostnader	2 086 742	1 432 546
Fjärrvärme	1 047 977	981 060
Vatten och avlopp	367 816	208 938
Sophämtning	217 554	153 820
Comhem	677 221	501 108
Fastighetsförsäkring	99 015	95 895
Fastighetsskatt	241 770	228 200
Övriga driftskostnader	19 223	5 535
<b>Totalt</b>	<b><u>6 651 846</u></b>	<b><u>5 826 468</u></b>



Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

<b>3. Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b><u>2019-06-30</u></b>	<b><u>2018-06-30</u></b>
Ekonomisk förvaltning	139 797	162 325
Revisionskostnader	59 274	61 750
Konsultkostnader	5 963	149 492
Överlåtelse och pantsättningskostnader	27 265	66 866
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	222 948	149 620
Resultat som tillfaller entreprenören*	-	1 888 671
<b>Totalt</b>	<b><u>455 247</u></b>	<b><u>2 478 724</u></b>

**4. Avskrivningar**

Bolaget tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN**

<b>5. Byggnader och mark</b>	<b><u>2019-06-30</u></b>	<b><u>2018-06-30</u></b>
<i>Fastigheten Solna Trubaduren 1.</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	500 000 000	-
Årets anskaffning	-	500 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnader och mark</b>	<b><u>500 000 000</u></b>	<b><u>500 000 000</u></b>
Ingående avskrivningar byggnader enligt plan	-1 250 000	-
Årets avskrivningar på byggnader	-2 500 000	-1 250 000
<b>Utgående avskrivningar på byggnader</b>	<b><u>-3 750 000</u></b>	<b><u>-1 250 000</u></b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>496 250 000</b>	<b>498 750 000</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	343 055 000	341 505 051
Årets anskaffning	-	1 549 949
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnader och mark</b>	<b><u>343 055 000</u></b>	<b><u>343 055 000</u></b>
<b>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</b>	<b><u>839 305 000</u></b>	<b><u>841 805 000</u></b>
Taxeringsvärde:		
Mark	176 577 000	109 020 000
Byggnad	348 600 000	273 800 000
<b>Summa</b>	<b><u>525 177 000</u></b>	<b><u>382 820 000</u></b>

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

<b>6. Inventarier</b>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets inköp	480 476	-
<b>Utgående anskaffningsvärde för inventarier</b>	<u>480 476</u>	<u>-</u>
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar på inventarier	-57 548	-
<b>Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier</b>	<u>-57 548</u>	<u>-</u>
<b>Utgående redovisat värde för inventarier</b>	<b>422 928</b>	<b>-</b>

**Fastigheten förvärvades i två steg:**

1. Alfa SSM Fast 2 EF, org. nr 769628-3220 förvärvade aktierna i Alfa SSM Fast 2 AB, arg. nr. 556938-3580 för ca 176 miljoner som var ägare till fastigheten med ett bokfört värde till ca 167 miljoner. Priset sattes med överenskommelsen att fastigheten torde haft ett marknadsvärde på  $167 + 176 = 343$  miljoner. Priset avsåg endast mark.

2. Därefter fusionerades Alfa SSM Fast 2 EF, org. nr 769628-3220 upp till Brf Laboratoriet. Aktiepriset omvandlades till mark enligt Red U 9. Därav blev det slutliga bokförda anskaffningsvärdet i Brf Laboratoriet 343 miljoner för marken.

Det skattemässiga restvärdet uppgår till ca 167 mkr lägre än det bokförda värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

<b>7. Övriga fordringar</b>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fordran parkeringsintäkter	-	579 470
Skattekontot	820	23 380
Alfa SSM BP1 Holding AB	-	427 092
Alfa SSM Bygg AB	1 200 785	-
<b>Summa</b>	<u>1 201 605</u>	<u>1 029 942</u>

## Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

<b>8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b><u>2019-06-30</u></b>	<b><u>2018-06-30</u></b>
Förutbetalda kostnader		230 381	210 061
Upplupna intäkter		82 201	127 835
<b>Summa</b>		<b>312 582</b>	<b>337 896</b>
 <b>9. Skulder till kreditinstitut</b>		 <b><u>2019-06-30</u></b>	 <b><u>2018-06-30</u></b>
Fastighetslån långfristig del		194 000 000	194 000 000
		<b>194 000 000</b>	<b>194 000 000</b>
 <b><u>Långgivare</u></b>	 <b><u>Ränta</u></b>	 <b><u>Vilkorsändring</u></b>	 <b><u>Belopp</u></b>
SBAB	1,13%	2019-12-09	64 700 000
SBAB	1,33%	2020-12-09	64 650 000
SBAB	1,74%	2022-12-09	64 650 000
<b>Summa</b>			<b>194 000 000</b>
 <b>10. Övriga kortfristiga skulder</b>		 <b><u>2019-06-30</u></b>	 <b><u>2018-06-30</u></b>
Alfa SSM Bygg AB		-	2 809 411
Moms		110 185	117 389
Övriga skulder		3 971	-
<b>Summa</b>		<b>114 156</b>	<b>2 926 800</b>
 <b>11. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</b>		 <b><u>2019-06-30</u></b>	 <b><u>2018-06-30</u></b>
Förutbetalda intäkter		973 569	897 254
Upplupna kostnader		453 910	157 124
<b>Summa</b>		<b>1 427 479</b>	<b>1 054 378</b>
 <b>12. Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter för egna skulder mm.</i>			
Fastighetsinteckningar		194 000 000	194 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>194 000 000</b>	<b>194 000 000</b>

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

---

Solna den 4 december 2019



Tobias Häggblom

Ordförande

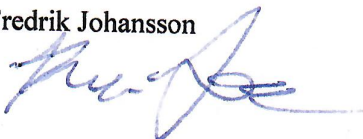


Samuel Altun



Alexander Franck

Fredrik Johansson



Magnus Nilsson



Thomas Nordvall

Hakar Sadi Gargis



Victor Sund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell

Auktoriserad revisor