

Årsredovisning

för

Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Brunfisken 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 17 i Hedvig Eleonoras församling, Stockholms kommun. Adressen är Linnégatan 20. Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten uppfördes år 1942/1943 och tillbyggdes 2003. Fastighetens värdeår är 1960.

Föreningens fastighet

Brf Brunfisken 17 består av 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt samt ett förråd. Den totala ytan enligt senaste taxeringsuppgifterna är 2 612 kvm varav 2 429 kvm motsvarar bostadsyta och 183 kvm lokalyta.

Lokalhyresgäster:

Styleport AB
Jens Dahlström, Sviden
Forsbergs Skola AB
Ostindiska i Stockholm, Ulla Nordström AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Princip Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Mickes förnsterputs & städ AB	Trappstädning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av styrelsen som anlitat olika företag för kontroll av ventilation, värme och dylikt.

Större underhålls- och investeringsåtgärder.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny fasad och stuprännor	2016
Renoverade balkonger	2016
Målning trapphus	2013
Ny armatur trapphus	2013
Nytt värmesystem	2010
Stambyte	2001

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen sker genom omföring från fritt eget kapital (årets resultat) till bundet eget kapital.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Styrelsen har under 2019 prioriterat fastighetsskötseln och arbetet med försäljningen av råvinden på våning sju. Vad gäller fastighetsskötseln har föreningens samtliga avtal med entreprenörer setts över och omförhandlats. Detta har minskat föreningens kostnader med bibehållen eller förbättrad standard på tjänsterna. I de flesta fall har kontrakt skrivits med nya leverantörer. Det gäller bland annat städning, takskottning och hissinspektion. OVK-besiktningen som påbörjades 2018 har slutförts vilket resulterat i att flera medlemmar fått åtgärda ventilationen i sina bostäder. Stamspolning är genomförd. Dessutom har eldstäderna inspekterats. Styrelsen har också påbörjat arbetet med att förbättra belysningen och miljön i de gemensamma utrymmena,

Vad gäller det långsiktiga arbetet har styrelsen följt upp det beslut extrastämman i december 2019 (som föregicks av beslut på ordinarie årsstämma i maj) om att försälja råvinden på våning sju. Styrelsen har skrivit avtal med Gleipnergruppen om att driva projektet och med arkitekt Uran Selander som gör ritningarna. Ansökan om bygglov har utformats. Hyresgäster som hyr lager har sagts upp.

Hemsida

Föreningens hemsida www.brunfisken17.bostadsratterna.se uppdateras regelbundet. Här finns protokoll från stämmor, årsredovisning men också praktisk information om sophämtning m.m. Nya versioner av ordningsreglerna publiceras flera gånger per år, det gäller bland annat regelverket vid ombyggnader. Styrelsen har också producerat ett informationsblad till medlemmarna.

Ekonomisk sammanfattning

Ingen höjning av avgifterna förutses för 2020. Föreningens ekonomi är avhängig vilken förtjänst försäljningen av råvinden på våning 7 ger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid året början 73 st och vid årets slut 79 st.

Överlåtelse

Under året har 14 lägenheter överlåtits. 18 medlemmar har utträtt ur föreningen och 21 nya har välkomnats.

Samtliga kommersiella lokaler är vid årets slut uthyrda. 5 medlemmar har fått tillstånd (eller förlängt tillstånd) att hyra ut sina lägenheter i andra hand enligt gällande regelverk.

Styrelsens har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Sedan föregående föreningsstämma 2019-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jacob Gerson (avgått)
Mikael Timm
Kjell Gustavsson
Andreas Karlsson
Per Hemstadius
Charlotta Necking

Suppleanter

Victor Viding (ordinarie ledamot efter Jacob Gerson från 13 mars 2020)

Revisor

Peter Olofson Finnhammars Revisionsbyrå

Revisorssuppleant

Bengt Beergrehn Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Urban Östensson
Sara Najafi
Frida Sjöberg

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 974	1 918	1 853	1 939
Resultat efter finansiella poster	43	-401	-378	-386
Soliditet (%)	47,7	46,3	46,6	45,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 339 494	464 487	1 262 825	578 381	-400 579	8 244 608
Disposition av föregående års resultat:			217 317	-617 896	400 579	0
Årets resultat					42 793	42 793
Belopp vid årets utgång	6 339 494	464 487	1 480 142	-39 515	42 793	8 287 401

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-39 515
årets vinst	42 793
	3 278

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	273 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-270 322
	3 278

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 974 397	1 918 055
Övriga rörelseintäkter	2	4 440	4 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 978 837	1 922 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-976 065	-1 250 824
Övriga förvaltningskostnader	4	-287 133	-302 649
Personalkostnader	5	0	-112 976
Avskrivningar	6, 7	-506 786	-526 078
Summa rörelsekostnader		-1 769 984	-2 192 527
Rörelseresultat		208 853	-270 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 276	3 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-168 336	-134 051
Summa finansiella poster		-166 060	-130 546
Resultat efter finansiella poster		42 793	-400 578
Resultat före skatt		42 793	-400 578
Årets resultat		42 793	-400 578

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 177 002	15 616 503
Inventarier, och installationer	7	471 163	538 448
Summa materiella anläggningstillgångar		15 648 165	16 154 951
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 648 665	16 155 451
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		72 267	130 328
Övriga fordringar		8 173	13 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	16 000
Summa kortfristiga fordringar		80 440	159 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 629 319	1 503 698
Summa kassa och bank		1 629 319	1 503 698
Summa omsättningstillgångar		1 709 759	1 663 679
SUMMA TILLGÅNGAR		17 358 424	17 819 130

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 803 981	6 803 981
Fond för yttre underhåll		1 480 142	1 262 825
Summa bundet eget kapital		8 284 123	8 066 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 515	578 380
Årets resultat		42 793	-400 578
Summa fritt eget kapital		3 278	177 802
Summa eget kapital		8 287 401	8 244 608
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 375 000	8 375 000
Summa långfristiga skulder		8 375 000	8 375 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	11 432
Leverantörsskulder		164 122	558 344
Skatteskulder		3 800	0
Övriga skulder		21 576	17 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 525	611 956
Summa kortfristiga skulder		696 023	1 199 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 358 424	17 819 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2020.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

% per år

Kvarvarande byggnad	1,0
Fastighetsförbättringar	2,0-5,0
Maskiner och inventarier	4,0-10,0

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 358 001	1 358 001
Hyror lokaler	248 484	244 202
Separat debiterad F-skatt	8 804	8 145
Bränsletillägg	270 336	270 336
Övriga intäkter	88 772	33 782
Övriga rörelseintäkter	4 440	8 029
	1 978 837	1 922 495

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	0	420
Snöröjning	20 856	63 173
Städning	64 212	71 680
Hisservice och besiktning	9 178	646
Reparation av hiss	2 267	139 114
El	39 480	34 486
Fjärrvärme	380 109	334 436
Vatten	46 410	54 744
Renhållning	40 072	50 278
Fastighetsförsäkringar	39 308	38 436
Internet och bredband	123 888	123 775
Fastighetsavgift bostäder	79 866	77 546
Fastighetsskatt lokaler	12 000	10 390
Underhåll och reparation	105 113	155 236
Övriga driftskostnader	13 306	27 714
Ventilation	0	68 750
	976 065	1 250 824

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Anticimex	21 027	20 141
Styrelse- och medlemsmöten	19 335	0
Arvode kameral förvaltning	94 939	78 788
Konsultarvoden	8 204	58 587
Övriga förvaltningskostnader	143 628	145 133
	287 133	302 649

Årets arvode för ekonomisk förvaltning innehåller 5 kvartal p.g.a. ändrade redovisningsprinciper.

Not 5 Personalkostnader - Arvode

	2019	2018
Styrelsearvode	0	91 000
Lagstadgade sociala avgifter	0	21 976
	0	112 976

Kostnaden för årets styrelsearvode har minskats mot upplupna kostnader med 91 000 kr p.g.a. ändrade redovisningsprinciper .

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	20 514 845	20 514 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 514 845	20 514 845
Ingående avskrivningar	-4 898 342	-4 458 841
Årets avskrivningar	-439 501	-439 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 337 843	-4 898 342
Utgående redovisat värde	15 177 002	15 616 503
Taxeringsvärden byggnader	29 200 000	25 439 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	47 000 000
	91 200 000	72 439 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 168 980kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 002 101	764 360
Inköp	0	237 741
Försäljningar/utrangeringar	-131 695	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	870 406	1 002 101
Ingående avskrivningar	-463 653	-377 076
Försäljningar/utrangeringar	131 695	0
Årets avskrivningar	-67 285	-86 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 243	-463 653
Utgående redovisat värde	471 163	538 448

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	168 336	134 032
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	19
	168 336	134 051

Not 9 Långfristiga skulder

Lån med villkorsändring inom ett år anses som kortfristiga skulder men då styrelsen inte avser att lösa lånen ligger de kvar under långfristig skuld.

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 2,89% villkorsändring 2025-12-30	4 375 000	4 375 000
Stadshypotek 1,11% 3 mån (rörligt)	4 000 000	4 000 000
	8 375 000	8 375 000

Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 147 000	11 147 000
	11 147 000	11 147 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm _____ 2020

Mikael Timm
Ledamot

Jacob Gerson
Ledamot

Kjell Gustavsson
Ledamot

Andreas Karlsson
Ledamot

Per Hemstadius
Ledamot

Charlotta Necking
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ 2020

Peter Olofson
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå