

Årsredovisning

2019

Brf Jordgubben 17

Org nr 769600-0095

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa och förvalta hus i Stockholms Kommun och upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-15.

Föreningens fastighet, Jordgubben 17 bebyggdes 1937.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 35 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1.503 kvm Total lokalyta: 98 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lokal	36	Vakant
Lokal	62	Vakant

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-27 bestått av:

Ordinarie	Joakim Skeppling Veronica Nordén Magdalena Jägerström Eje Thunman Kristian Julius	ordförande kassör
Suppleant	Lina Olsson	
Revisorer	Rebecca Golchin Filip Borgelin	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Björn Berglund Erik Tjernberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (Säkerhetsklass 4).
Bytt inkommande rör och även rör som matar dom stammar som går upp till alla lägenheter.
Kontrakt uppsagt för "stora lokalen".
Infört avgift för andrahands uthyrning.
Förändrat stadgarna.
Nytt lån taget på 3 Miljoner för att täcka renoveringar av fastigheten.
Uthyrning av lilla lokalen till valpkurs.
Nya torkfläktar till tvättstugan.
Ny mangelduk till tvättstugan.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	831	848	862	908
Resultat efter finansiella poster	-1 770	-205	-191	-286
Soliditet (%)	81	94	99	99
Kassalikviditet (%)	1 236	195	562	515
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	16	16	16	16
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	254	238	222	206
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	473	473	473	473
Lån kronor per kvm yta	1 873	0	0	0

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets ingång	7 548 300	8 330 090	238 144	-908 367	-205 086
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			16 000	-16 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-205 086	205 086
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 770 466
Belopp vid årets utgång	7 548 300	8 330 090	254 144	-1 129 454	-1 770 466

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 129 454
årets förlust	-1 770 466
	-2 899 920

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	16 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	254 144
i ny räkning överföres	-3 170 064
	-2 899 920

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	2		
Nettoomsättning		831 402	847 536
Övriga rörelseintäkter		16 192	9 964
Summa rörelseintäkter		847 594	857 500
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 212 926	-671 424
Övriga externa kostnader	5	-93 420	-119 248
Personalkostnader		-49 568	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 270	-274 895
Summa rörelsekostnader		-2 615 184	-1 065 567
Rörelseresultat		-1 767 590	-208 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 354	2 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 230	0
Summa finansiella poster		-2 876	2 981
Resultat efter finansiella poster		-1 770 466	-205 086
Resultat före skatt		-1 770 466	-205 086
Årets resultat		-1 770 466	-205 086

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 885 985	14 145 255
Summa materiella anläggningstillgångar		13 885 985	14 145 255
Summa anläggningstillgångar		13 885 985	14 145 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 035 431	1 156 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 844	43 900
Summa kortfristiga fordringar		2 085 275	1 200 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		562 299	558 946
Summa kassa och bank		562 299	558 946
Summa omsättningstillgångar		2 647 574	1 759 759
SUMMA TILLGÅNGAR		16 533 559	15 905 014

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 878 390	15 878 390
Balkongfond		86 736	0
Yttre reparationsfond		254 144	238 144
Summa bundet eget kapital		16 219 270	16 116 534
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 129 454	-908 368
Årets resultat		-1 770 466	-205 086
Summa fritt eget kapital		-2 899 920	-1 113 454
Summa eget kapital		13 319 350	15 003 080
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	0
Summa långfristiga skulder		3 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 636	55 553
Skatteskulder		3 283	4 122
Övriga skulder		0	737 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	129 290	104 715
Summa kortfristiga skulder		214 209	901 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 533 559	15 905 014

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 767 590	-208 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		259 270	274 895
Erhållen ränta		3 354	2 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 504 966	69 809
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-16 914	-6 044
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-607 219	731 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 129 099	795 177
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000 000	0
Årets kassaflöde		870 901	795 177
Likvida medel vid årets början	11		
Likvida medel vid årets början		1 701 085	905 907
Likvida medel vid årets slut		2 571 986	1 701 085

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-50 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	117 054	117 528
Årsavgifter bostäder	711 468	711 468
Internet	70 680	72 540
Övriga ersättningar och intäkter	16 192	9 964
Outhyrt lager, ej momsregistrerade	-54 000	-54 000
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-13 800	0
	847 594	857 500

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	127 055	42 510
Planerat underhåll	1 413 228	0
	1 540 283	42 510

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	30 961	26 250
Besiktning/Serviceavtal	6 363	6 158
Yttre skötsel / Snöröjning	9 377	0
Fastighetsel	42 304	41 772
Uppvärmning	303 979	307 340
Vatten	77 850	47 967
Sophämtning	31 420	30 524
Fastighetsförsäkring	17 985	17 706
Kabel-TV / Internet	98 040	97 342
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	54 365	53 855
	672 644	628 914

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	22 478	20 037
Förvaltningsarvode	51 420	50 581
Övriga externa tjänster/kostnader	10 077	23 907
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 445	24 723
Revisionsarvoden	3 000	0
	93 420	119 248

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 699 753	14 699 753
Ingående anskaffningsvärden mark	2 416 914	2 416 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 116 667	17 116 667
Ingående avskrivningar	-2 971 412	-2 696 517
Årets avskrivningar	-259 270	-274 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 230 682	-2 971 412
Utgående redovisat värde	13 885 985	14 145 255
Taxeringsvärden byggnader	16 617 000	13 706 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	26 000 000
	57 617 000	39 706 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	14 774	14 774
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 009 687	1 142 139
Andra kortfristiga fordringar	10 970	0
	2 035 431	1 156 913

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	49 844	43 900
	49 844	43 900

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,840	2021-09-24	3 000 000	0
			3 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år förväntas skulden uppgå till 3 000 000 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 230	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	61 955	63 986
Upplupna vatten avgifter	8 908	0
Upplupna uppvärmningskostnader	39 404	40 729
Upplupna renhållningsavgifter	5 242	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 550	0
	129 289	104 715

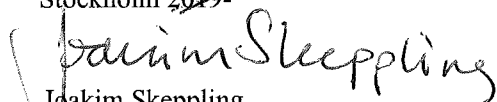
Not 11 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	562 299	558 946
Avräkning Klientmedel	2 009 687	1 142 139
	2 571 986	1 701 085

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av fönster/balkongdörrar, samt byte till nya energiglas och bullerglas

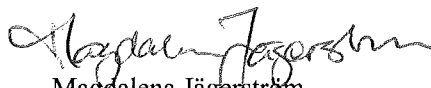
2020-05-12
Stockholm 2019-



Joakim Skeppling
Ordförande

Kristian Julius



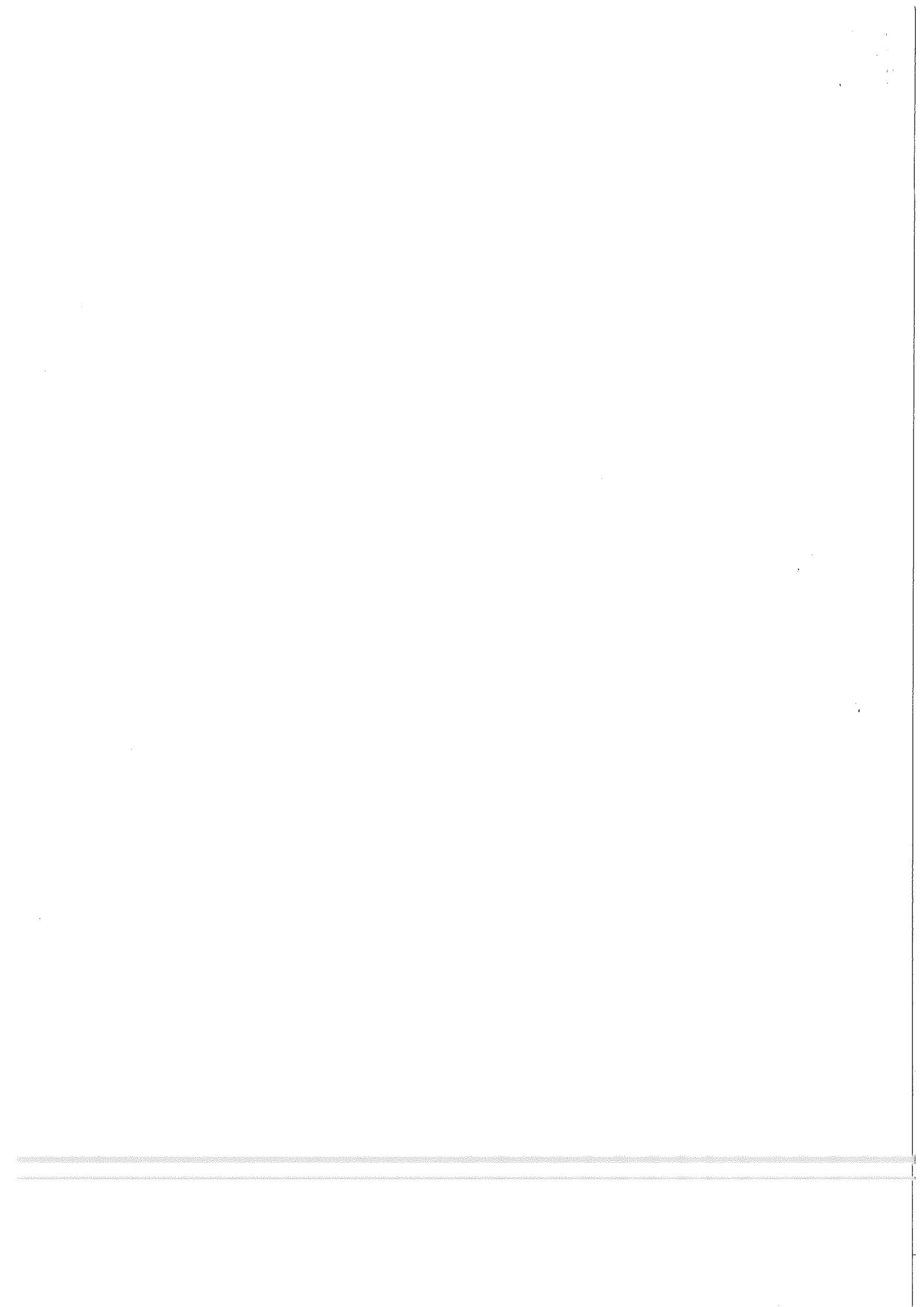
Veronica Nordén


Magdalena Jägerström


Eje Thunman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13


Rebecca Golchin
Revisor



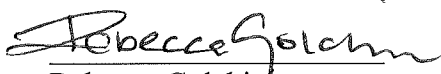
REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Jordgubben 17, org.nr 769600-0095

Vid granskning av Brf Jordgubben nr 17's räkenskaper för året 2019 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer och behållningen på bank har kontrollerats. Jag har också tagit del av protokoll och verksamhetsberättelse.

Mot föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finnes enligt min mening icke anledning till anmärkning, varför jag föreslår styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2020-05-13



Rebecca Golchin

Revisor

