



Årsredovisning 2019

Brf Intecknaren

Org. nr 769622-5825

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010 – 175 71 00 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbeekonomi.se

www.rbeekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Stockholm Mäklaren 3 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Inteckningsvägen 33, 35 och 37. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1970.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Stockholm Mäklaren 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 72 400 kr per år.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 118 kvm, varav 1 028 kvm utgör lägenhetsyta och 90 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser, varav en plats reserverad till fastighetsskötare, och 1 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är samtliga platser uthyrda.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd förrådslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen	2018
Grusfyllnad, infart till parkering och garage	2018
Tilläggsisolering vind	2017
Rep av entrétrappor	2016
Utbyte av ventil i undercentral	2016
Målning av takfot	2015
Stamspolning	2015
Fönsterrenovering framsida & gavlar	2014
Utökad antalet sopkärl	2013
Maskinpark i tvättstuga utbytt	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bo Bra Fastighetsförvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 28 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29. Under året har 4 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kjell Jonsson	ledamot/ordf.
Goscha Adamow	ledamot
Malin Rickman	ledamot
Niclas Hofdam	ledamot
Philip Wennblom	suppleant
Karin Flinthammar-Lundin	suppleant

Till **revisor** har Nils Gudmundsson valts.

Valberedningen består av Christina Andersson

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är förlust. I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet är något bättre än 2018, där förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme, och den har under år 2019 minskat marginellt.

Tittar man på föreningens kassaflöde så är det positiv och likviditen har ökat under år 2019.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutades det om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kr
Reparation av takfot	30 000

Styrelsen bedömer att det inte finns något **planerat underhållsbehov**. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 089 856	455 205	127 206	-1 636 917	-200 583	19 834 767
Avsättning till yttre fond			42 987	-42 987		
Balanseras i ny räkning				-200 583	200 583	
Årets resultat					-114 766	-114 766
Belopp vid årets utgång	21 089 856	455 205	170 193	-1 880 487	-114 766	19 720 001

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	905 911	925 725	903 744	886 967	870 754
Resultat efter finansiella poster, Kr	-114 766	-200 583	-191 265	-248 513	-270 540
Soliditet, %	73,2	73,4	73,6	73,8	74,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	817	817	801	801	790
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 186	7 186	7 186	7 186	7 186
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 631	21 631	21 631	21 631	21 631
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	0,98	1,42	2,03	2,31
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,3	27,0	26,7	26,5	26,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 880 487
Årets resultat	-114 766
	<hr/>
	-1 995 253
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	65 778
I ny räkning överföres	-2 061 031
	<hr/>
	-1 995 253

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	905 911	907 224
Övriga rörelseintäkter	3	18 500	18 500
Summa rörelsens intäkter m.m.		924 411	925 724
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-544 703	-650 943
Övriga externa kostnader	5	-82 924	-74 845
Personalkostnader	6	-43 744	-43 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 190	-287 190
Summa rörelsens kostnader		-958 561	-1 056 814
Rörelseresultat		-34 150	-131 090
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-80 616	-69 493
Summa finansiella poster		-80 616	-69 493
Resultat efter finansiella poster		-114 766	-200 583
Årets resultat		-114 766	-200 583

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	25 653 067	25 930 473
Inventarier, verktyg och installationer	8	105 527	115 311
Summa materiella anläggningstillgångar		25 758 594	26 045 784
Summa anläggningstillgångar		25 758 594	26 045 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 579	4 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 692	46 849
Summa kortfristiga fordringar		66 271	51 428
Kassa och bank		1 101 159	930 214
Summa omsättningstillgångar		1 167 430	981 642
SUMMA TILLGÅNGAR		26 926 024	27 027 426

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 545 061	21 545 061
Yttre fond	170 193	127 206
Summa bundet eget kapital	21 715 254	21 672 267
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 880 487	-1 636 917
Årets resultat	-114 766	-200 583
Summa fritt eget kapital	-1 995 253	-1 837 500
Summa eget kapital	19 720 001	19 834 767
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	7 006 040	7 006 040
Summa långfristiga skulder	7 006 040	7 006 040
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	46 927	84 680
Aktuell skatteskuld	2 304	2 389
Övriga skulder	18 824	17 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 131 928	82 400
Summa kortfristiga skulder	199 983	186 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 926 024	27 027 426

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-34 150	-131 090
Avskrivningar	287 190	287 190
Erlagd ränta	-80 616	-69 493
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 424	86 607
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-14 843	-657
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-37 753	48 457
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	51 117	-55 777
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 945	78 630
Förändring av likvida medel	170 945	78 630
Likvida medel vid årets början	930 214	851 584
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 101 159	930 214

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Inventarier	20 år	5%
Installationer	10 år	10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hyresintäkter bostäder	64 284	63 840
	Årsavgifter bostäder	796 943	796 944
	Hyresintäkt lokaler	15 400	16 600
	Hyresintäkter parkering och garage	22 800	22 800
	Övriga intäkter	6 484	7 040
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	905 911	907 224

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning	18 500	18 500
	Summa övriga rörelseintäkter	18 500	18 500
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	22 500	22 500
	Fastighetsel	20 238	21 582
	Fjärrvärme	246 832	248 786
	Vatten	26 226	24 306
	Sophämtning	12 595	11 160
	Tomträttsavgälder	72 400	72 400
	Löpande reparationer och underhåll	46 362	24 529
	Kabel-TV	5 598	5 477
	Fastighetsförsäkring	18 686	18 641
	Fastighetsskatt/avgift	28 800	28 030
	Övriga driftskostnader	44 466	60 564
	Planerat underhåll	0	112 968
	Summa driftkostnader	544 703	650 943
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	33 602	34 138
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Konsultarvoden	11 941	10 475
	Övriga externa kostnader	31 131	23 982
	Summa övriga externa kostnader	82 924	74 845
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	34 754	33 626
	Lön	3 000	3 700
	Sociala avgifter	5 990	6 510
	Summa personalkostnader	43 744	43 836

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	27 740 606	27 740 606		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 740 606	27 740 606		
	Ingående avskrivningar	-1 810 133	-1 532 727		
	Årets avskrivningar	-277 406	-277 406		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 087 539	-1 810 133		
	Utgående redovisat värde	25 653 067	25 930 473		
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	25 653 067	25 930 473		
	Summa redovisat värde	25 653 067	25 930 473		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 926 000	14 329 000		
	varav byggnader:	11 126 000	8 929 000		
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	156 286	156 286		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 286	156 286		
	Ingående avskrivningar	-40 975	-31 191		
	Årets avskrivningar	-9 784	-9 784		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 759	-40 975		
	Utgående redovisat värde	105 527	115 311		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Försäkringspremie	8 772	8 682		
	Tomträttsavgäld	18 100	18 100		
	Kabel-TV	1 421	1 399		
	Ekonomisk förvaltning	8 499	8 291		
	Styrelsearvode och sociala avgifter	24 900	10 377		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 692	46 849		
Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering efter 5 år	7 006 040	7 006 040		
	Summa långfristiga skulder	7 006 040	7 006 040		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	Swedbank	Rörlig	1,24		2 668 680
	Swedbank	2021-05-25	1,31		1 668 680
	Swedbank	2022-06-22	1,06		2 668 680
	Summa			0	7 006 040
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				7 006 040

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	75 427	60 755
	Upplupna räntekostnader	2 515	7 254
	Upplupen fjärrvärmekostnad	32 834	0
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Övriga upplupna kostnader	14 902	8 141
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 928	82 400

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 006 040	8 006 040
	Summa ställda säkerheter	8 006 040	8 006 040

Hägersten den


Kjell Jonsson


Goscha Adamow

Malin Rickman



Niclas Hofdam



Min revisionsberättelse har lämnats den

18/2 - 20



Nils Gudmundsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Intecknaren

Organisationsnummer 769622-5825

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Intecknaren för år 2019-01-01--2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om Årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min Revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är Förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar Förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/2 2020

Revisorns namn



Nils Gudmundson