

Årsredovisning 2019

BRF REGISTRET
769602-0820

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-03-07.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Registret 1 på adressen Registervägen 4 i Bromma. Föreningen har 36 lägenheter om totalt 2 082 kvm och 5 lokaler om 322 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Carl Johan Böös	Ordförande
Jesper Svensson	Styrelseledamot
Johan Gärdlund	Styrelseledamot
Peter Nygårds	Styrelseledamot
Isabel Ekman	Suppleant

Valberedning

Anna-Karin Ohlsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

David Walman Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 1994 Omläggning av Tak
- 1994 Renovering av balkonger
- 1994 Omputsning av fasad
- 1994 Rörstamsbyte
- 1994 Elstamsbyte
- 2007 Fjärrvärme
- 2010 Reparation av balkonger
- 2011 Inköp av 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp
- 2011 Renovering av tvättstugan
- 2011 Dränering av fastigheten längs Drottningholmsvägen
- 2012 Ersättning av torkskåp och torktumlare
- 2012 Plantering av nya träd
- 2014 Dränering och stabilisering av gavel mot värmeverket
- 2015 Ny grillplats upprättad
- 2016 Rörinfodring av spillvattenledningar i bottenplatta
- 2018 Dränering husgrund entrésidan och byte av rör.
- 2019 Fortsättning av dränering.

Planerade underhåll

- 2020 Reparation av portar
- 2020 Målning av balkonger. Avser ovansidan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46. Det har tillkommit en medlem under året. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett en överlåtelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 913	1 898	1 889	1 888
Resultat efter fin. poster	418	-28	204	-545
Soliditet, %	43	42	43	42
Yttre fond	943	1 093	978	864
Taxeringsvärde	50 002	38 180	38 180	38 180
Bostadsyta, kvm	2 082	2 082	2 082	2 082
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	707	707
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 090	8 181	8 073	8 159
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	2,10	2,36	2,41
Belåningsgrad, %	58,90	59,20	58,07	58,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 605	-	-	9 605
Upplåtelseavgifter	4 315	-	-	4 315
Fond, yttre underhåll	1 093	-	-150	943
Balanserat resultat	-2 166	-28	150	-2 044
Årets resultat	-28	28	418	418
Eget kapital	12 818	0	418	13 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 044
Årets resultat	418
Totalt	-1 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Att från yttre fond i anspråk ta	-55
Balanseras i ny räkning	-1 722
	-1 627

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 913	1 898
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 914	1 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-934	-1 217
Övriga externa kostnader	8	-121	-99
Personalkostnader	9	-72	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215	-185
Summa rörelsekostnader		-1 342	-1 571
Rörelseresultat		573	327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-155	-355
Summa finansiella poster		-155	-355
Resultat efter finansiella poster		418	-28
Årets resultat		418	-28

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 596	28 772
Markanläggningar	12	270	300
Maskiner och inventarier	13	19	29
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 885</u>	<u>29 100</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3	3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3</u>	<u>3</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>28 888</u>	<u>29 103</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	11
Övriga fordringar	15	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80	60
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>85</u>	<u>72</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 534	1 048
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 534</u>	<u>1 048</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 619</u>	<u>1 120</u>
Summa tillgångar		<u>30 507</u>	<u>30 223</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 919	13 919
Fond för yttre underhåll		943	1 093
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>14 863</i>	<i>15 012</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 044	-2 166
Årets resultat		418	-28
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 627</i>	<i>-2 194</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>13 236</i>	<i>12 818</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	16 726	16 916
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>16 726</i>	<i>16 916</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		117	117
Leverantörsskulder		116	76
Skatteskulder		10	6
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	301	287
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>545</i>	<i>488</i>
Summa eget kapital och skulder		30 507	30 223

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Registret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	97	97
Hysesintäkter, lokaler	356	349
Årsavgifter, bostäder	1 418	1 418
Årsavgifter, lokaler	32	32
Övriga intäkter	11	3
Summa	1 914	1 898

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastighetsskötsel	10	26
Städning	41	41
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	53	67

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	76	135
Summa	76	135

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Rörarbete	55	264
Summa	55	264

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	43	46
Sophämtning	24	29
Uppvärmning	327	338
Vatten	59	56
Summa	452	469

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	33	31
Fastighetsskatt	76	71
Kabel-TV	21	21
Tomträttsavgälder	140	140
Övrigt	27	19
Summa	298	282

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	20	4
Juridiska kostnader	0	27
Kameral förvaltning	47	45
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	45	15
Summa	121	99

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	15	15
Styrelsearvoden	55	55
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	72	70

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	155	355
Summa	155	355

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 394	32 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 394	32 394
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 622	-3 447
Årets avskrivning	-175	-175
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 797	-3 622
Utgående restvärde enligt plan	28 596	28 772
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 131	24 692
Taxeringsvärde mark	21 871	13 488
Summa	50 002	38 180

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	300	0
Årets inköp	0	300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	300	300
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-30	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-30	0
Utgående restvärde enligt plan	270	300

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97	97
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97	97
Ingående ackumulerad avskrivning	-68	-58
Avskrivningar	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-78	-68
Utgående restvärde enligt plan	19	29

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats branschorganisatio	3	3
Summa	3	3

Not 15, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	1
Övriga fordringar	3	0
Summa	3	1

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	17	16
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	5	5
Räntor	3	3
Tomträtt	35	35
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0
Summa	80	60

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2019-10-30	0,70 %		4 790
Stadshypotek	2021-09-30	0,86 %	3 638	3 677
Stadshypotek	2019-11-12	0,70 %		594
Stadshypotek	2019-08-30	0,70 %		399
Handelsbanken	2021-09-01	0,85 %	2 000	2 000
Handelsbanken	2023-09-01	1,19 %	5 487	5 574
Stadshypotek	2020-08-31	0,76 %	393	
Stadshypotek	2020-01-30	0,70 %	4 739	
Stadshypotek	2020-02-10	0,73 %	588	
Summa			16 844	17 034
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>117</i>	

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Ei	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	160	159
Löner	52	52
Sociala avgifter	16	16
Städning	3	3
Uppvärmning	47	45
Utgiftsräntor	7	8
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Summa	301	287

Not 19, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

Underskrifter

Bromma, 20 - 03 - 05

Ort och datum

Carl Johan Böös

Carl Johan Böös
Ordförande

Jesper Svensson

Jesper Svensson
Styrelseledamot

Johan Gärdlund

Johan Gärdlund
Styrelseledamot

Peter Nygårds

Peter Nygårds
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-08

David Walman
Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Registret
Organisationsnummer 769602-0820

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Registret för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Registret för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-03-09



Rävisor AB
David Walman
Revisor