

Årsredovisning för
Brf Brännaren 12
769600-2000

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-8 |
| Underskrifter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brännaren 12, 769600-2000, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

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

Styrelse bestod 2019-12-31 av:

| | |
|--------------------------|------------|
| Anna Liljenberg Gullerjö | Ordförande |
| Joakim Hammarberg | Ledamot |
| Olle Tönnervik | Ledamot |
| Magnus Oscarsson | Ledamot |
| Jakob Ryer | Ledamot |
| Peter Nilson | Suppleant |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 är det första fulla verksamhetsåret för föreningen då fastigheten förvärvades i augusti 2018. Föreningen har adresserna Kommendörsgatan 27 och Jungfrugatan 28 på Östermalm i Stockholm. Byggnadsår är 1889, Värdeår är 1930. Markarealen är 836 kvm, total area är 2700 kvm varav lägenhetsarea 2328 kvm och 372 kvm lokalyta. 2019/2021 har föreningen 17 medlemslägenheter varav två vindsvåningar om totalt 259kvm är under uppförande samt övriga tillgångar i form av hyresrätt (141 kvm), 1 hyreslokal på gatuplan (Frisörsalong/158 kvm/årshyra 517 tkr), 1 hyreslokal källarplan (Butik/100 kvm/årshyra 153 tkr) och 3 oinredda källarlokal på sammanlagt 113,5 kvm som kommer att uthyras alternativt inredas till föreningslokaler under 2020/2021.

Under 2019 har fokus legat på att upprätta en fungerande drift, en sund ekonomi och att planera och genomföra vissa reparationer och förbättringar i gemensamma utrymmen. Påbörjade eller genomförda åtgärder under 2019 är:

- Förbättring av ytskikt i gemensamma utrymmen
- Omförhandling av räntor som sänkt snitträntan från ca 1,60 % till 0,40%.
- Uppfräschning av innergården
- Utbyte av tvättmaskin
- Upphandling av nya dörrar (utbyte våren 2020)
- Uppdatering trapphus med automatisk dörröppnare, ny koddosa, rörelsevakter samt tydligare belysning i och runt om portarna.
- Bygglov för balkonger har erhållits
- Genomgång och omförhandling av avtal för att säkerställa bästa möjliga underhåll till bästa kostnad.
- Frigörande av källarlokal för förbättrat utnyttjande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

Föreningen har i samband med ombildningen avsatt medel för att genomföra alla de åtgärder som ligger i vår underhållsplan för de närmaste fem åren. Efter nya besikningar och offerter, har faktiska renoveringskostnader visat sig väsentligt understiga vad som beräknades i den tekniska besikningen (bifogad i registrerad Ekonomisk Plan)

Planerade insatser 2020/2021:

- Fortsättning av iordningställande av vakanta lokaler och övriga utrymmen för uthyrning alternativt försäljning
- Föreningens lån är amorteringsfria. Plan att frigöra kapital genom försäljning av lokaler för minska skuldkvot.
- Byggnation av balkonger.
- Iordningställande av trappspindel och förlängning av hiss för vindsvåningen på plan 5. Avtal redan omförhandlade med betydligt sänkt kostnad som följd.
- Säkerställa fortsatt positivt kassaflöde från grundverksamheten genom förbättring av avtal för el, teknisk förvaltning etc.
- Uppgradering av elsystem
- Uppdaterad underhållsplan

Medlemsinformation

| | |
|--|-------|
| Medlemslägenheter | 16 st |
| Överlåtelser under året | 4 st |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 13 st |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 20 st |
| Årsstämman hölls | |
| Antal styrelseprotokoll under året | |

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | Belopp i kr 2016 |
|-----------------------------------|-----------|----------|-------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 847 045 | 757 467 | 3 500 | 1 250 |
| Resultat efter finansiella poster | -948 637 | -199 849 | 2 107 | 632 |
| Soliditet, % | 79 | 80 | 65 | 100 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta | 20 514 | 20 514 | - | - |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 503 | 505 | - | - |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Yttre underhållsfond | Balanserad resultat | Årets vinst |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Vid årets början | 155 739 500 | | 2 024 | -199 849 |
| Omföring av föreg års vinst | | | -199 849 | 199 849 |
| Årets resultat | | | | -948 637 |
| Vid årets slut | 155 739 500 | | -197 825 | -948 637 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| årets resultat | -948 637 |
| balanserat resultat | -197 825 |
| Totalt | -1 146 462 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| balanseras i ny räkning | -1 146 462 |
| Summa | -1 146 462 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 1 847 045 | 757 467 |
| Övriga rörelseintäkter | | 45 460 | 20 925 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>1 892 505</u> | <u>778 392</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 612 284 | -452 014 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -730 172 | -273 811 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 342 456</u> | <u>-725 825</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-449 951</u> | <u>52 567</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -498 686 | -252 416 |
| Summa finansiella poster | | <u>-498 686</u> | <u>-252 416</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-948 637</u> | <u>-199 849</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>-948 637</u> | <u>-199 849</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>-948 637</u> | <u>-199 849</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 191 095 787 | 191 825 959 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>191 095 787</u> | <u>191 825 959</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>191 095 787</u> | <u>191 825 959</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 296 825 | 377 107 |
| Övriga fordringar | | 183 | 21 878 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 20 617 | 18 355 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>317 625</u> | <u>417 340</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 504 281 | 3 475 479 |
| Summa kassa och bank | | <u>3 504 281</u> | <u>3 475 479</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 821 906</u> | <u>3 892 819</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>194 917 693</u> | <u>195 718 778</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 155 739 500 | 155 739 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 155 739 500 | 155 739 500 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -197 825 | 2 024 |
| Årets resultat | | -948 637 | -199 849 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 146 462 | -197 825 |
| Summa eget kapital | | 154 593 038 | 155 541 675 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 39 500 000 | 39 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 39 500 000 | 39 500 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 85 607 | 95 422 |
| Skatteskulder | | 122 181 | - |
| Övriga skulder | | 55 753 | 36 224 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 561 114 | 545 457 |
| Summa kortfristiga skulder | | 824 655 | 677 103 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 194 917 693 | 195 718 778 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Personal

Personal

| | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningen har inga anställda | | |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 498 686 | 252 416 |
| Summa | 498 686 | 252 416 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | - |
| -Vid årets början | 192 099 770 | 192 099 770 |
| | <u>192 099 770</u> | <u>192 099 770</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -273 811 | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -730 172 | -273 811 |
| | <u>-1 003 983</u> | <u>-273 811</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 191 095 787 | 191 825 959 |

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 |
|--|------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | <u>-</u> |
| | - |

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 50 000 000 | 50 000 000 |

Underskrifter

Ort och datum

Anna Liljenberg Gullsjö
Ledamot

Joakim Hammarberg
Ledamot

Magnus Oscarsson
Ledamot

Olle Tönnervik
Ledamot

Jakob Ryer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Revisor
Niels Boman

Revisor
Sara Belfrage