

Årsredovisning 2019

BRF FORELLEN 15 769603-8640

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 1999-01-27.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Forellen 15 på adressen Nybrogatan 50 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 3 634 kvm och 3 lokaler om 1631 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Trulsson	Ordförande/kassör
Staffan Ögren	Sekreterare
Carin Lindqvist	Ledamot
Rachel Kilic	Ledamot
Henrik Torkelsson	Ledamot
Sarah Forsell	Suppleant
David Ahlm	Suppleant
Sofia Bauman	Suppleant

Valberedning

Leif Ahringer, Rigmor Johnsdotter och Adrienne Beck-Friis.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden och haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Planerade underhåll

2020	Nya balkonger
2020	Undersökning av värmesystem fortsätter
2020	Ombyggnad av Londoners toaletter
	Byte av gamla vattenrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Rådtrum/Nabo
Fastighetsförvaltning	TIVED AB

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresförhandlingar
- Balkongprojekt
- Undersökning och dokumentation av fastighetens värmesystem
- Föreningens räntestrategi
- Andrahandsupplåtelse
- Brandsäkerhet
- Nytt låssystem för gatuentréen
- Nytt datasystem för den ekonomiska förvaltningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter	6 086	5 945	5 838	5791
Resultat efter fin. poster	1 060	786	452	1023
Soliditet, %	62	62	61	60
Årsavg./kvm bostadsrättsyta	257	257	257	257
Lån/kvm upplåten yta	9 171	9 266	9 456	9 646
Avsätt. yttre fond/kvm tot.	99	99	99	99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	63 121	-	-	63 121
Upplåtelseavgifter	12 373	-	-	12 373
Fond, yttre underhåll	3 492	-	520	4 012
Balanserat resultat	1 382	786	-520	1 648
Årets resultat	786	-786	981	981
Eget kapital	81 153	0	981	82 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 648
Årets resultat	981
Totalt	2 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	578
Att från yttre fond i anspråk ta	-419
Balanseras i ny räkning	<u>2 469</u>
	2 629

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		5 898	5 734
Rörelseintäkter		189	211
<i>Summa rörelseintäkter</i>		6 086	5 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 755	-2 765
Övriga externa kostnader	8	-176	-175
Personalkostnader	9	-460	-413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 176	-1 179
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-4 567	-4 533
Rörelseresultat		1 519	1 412
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-538	-626
<i>Summa finansiella poster</i>		-538	-626
Resultat efter finansiella poster		981	786
Årets resultat		981	786

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	126 411	127 587
Summa materiella anläggningstillgångar		126 411	127 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		126 415	127 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37	67
Övriga fordringar	13	1 036	1 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	184	180
Summa kortfristiga fordringar		1 256	1 528
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 968	2 698
Summa kassa och bank		4 968	2 698
Summa omsättningstillgångar		6 224	4 226
Summa tillgångar		132 639	131 817

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 494	75 494
Fond för yttre underhåll		4 012	3 492
Summa bundet eget kapital		79 506	78 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 648	1 382
Årets resultat		981	786
Summa fritt eget kapital		2 629	2 168
Summa eget kapital		82 134	81 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	48 290	48 790
Summa långfristiga skulder		48 290	48 790
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		436	812
Skatteskulder		109	44
Övriga kortfristiga skulder		355	-254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 314	1 272
Summa kortfristiga skulder		2 215	1 873
Summa eget kapital och skulder		132 639	131 817

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Forellen 15 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	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Fasader	25 år

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 föreningsstämma 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	139	139
Hysesintäkter, lokaler	4 588	4 446
Årsavgifter, bostäder	923	922
Övriga intäkter	437	438
Summa	6 086	5 945

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	65	62
Fastighetsskötsel	61	65
Snöskottning	23	13
Städning	74	89
Trädgårdsarbete	4	7
Övrigt	1	29
Summa	229	264

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	274	0
Summa	274	0

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	110	18
Tak	307	0
Övriga rep.underhåll	2	12
Hyseslokal	0	340
Tvättstuga	0	137
Källarutrymmen	0	35
Soprum	0	3
VA	0	110
Ventilation	0	11
El	0	17
Hissar	0	21
Gård	0	1
Summa	419	706

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	91	103
Sophämtning	116	107
Uppvärmning	627	661
Vatten	184	178
Summa	1 018	1 050

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	132	130
Fastighetsförsäkringar	74	68
Fastighetsskatt	486	420
Kabel-TV	123	127
Summa	815	745

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	13	2
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	75	90
Revisionsarvoden	16	17
Övriga förvaltningskostnader	67	66
Summa	176	175

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Lön övrigt	97	81
Sociala avgifter	65	65
Styrelsearvoden	298	267
Summa	460	413

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	535	626
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	538	626

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	134 445	132 961
Årets inköp	0	1 485
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 445	134 445
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 858	-5 679
Årets avskrivning	-1 176	-1 179
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 034	-6 858
Utgående restvärde enligt plan	126 411	127 587
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 589</i>	<i>32 589</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000	95 200
Taxeringsvärde mark	103 800	78 000
Summa	192 800	173 200

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	37	10
Övriga fordringar	999	1 272
Summa	1 036	1 282

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	32	32
Försäkringspremier	34	0
Förutbet försäkr premier	0	35
Förvaltning	23	23
Kabel-TV	32	32
Räntor	39	33
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	24
Summa	184	180

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Handelsbanken	2021-01-30	1,45 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,05 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,05 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,62 %	5 500	6 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,21 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,95 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,95 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,40 %	9 790	9 790
Stadshypotek	2021-12-30	0,98 %	4 000	4 000
Summa			48 290	48 790

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	7	10
Förutbetalda avgifter/hyror	1 092	1 078
Uppvärmning	73	84
Utgiftsräntor	79	83
Vatten	32	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0
Summa	1 314	1 272

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 000	80 000
Summa	80 000	80 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carin Lindquist
Ledamot

Rachel Kilic
Ledamot

Henrik Torkelsson
Ledamot

Nils Trulsson
Ordförande/kassör

Staffan Ögren
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor