

# Årsredovisning 2018



Brf Kassören 19  
Org. 769609-0906

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Brf Kassören 19 org. Nr. 769609-0906  
Postadress: Vegagatan 18, 172 34 Sundbyberg  
[brfkassoren19@gmail.com](mailto:brfkassoren19@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Kassören 19 i Stockholms kommun förvärvades 2005-10-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vegagatan 18. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1947.

Den totala byggnadsytan uppgår till 938 kvm, varav 824 kvm utgör lägenhetsyta och 114 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
5 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal med avtal t.o.m 2022-08-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig till år 2060. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2007
Energideklaration	2010
Fönsterrenovering	2014
Underhållsplan	2015
Inspektion av fuktskada i tvättstuga	2015
Service av tvättmaskin	2016
Byte av ventilationsdon	2017

**Förvaltningsavtal** avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2002-12-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-02-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-12-05, en stadgeändring är påbörjad och kommer att skickas in till Bolagsverket för registrering under 2019. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och Sundbyberg kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 18. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 18. Under året har två överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Wässing	ledamot/ordf.
Wilhelm Gustafsson	ledamot
Kim Brundin	ledamot
Johanna Toll	suppleant
Camilla Emanuelsson	suppleant

Till **revisor** har revisionsbyrån Deloitte AB valts, med Camilla Backlund som huvudansvarig revisor.

**Valberedningen** består av David Razzaz.

**Antalet styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under sommaren tvättades och målades fastighetens fasad om. Ommålningen gjordes i samma vita nyans som befintlig färg.

Lås för entrédörr, källardörr samt tvättstuga och vindsdörr byttes. Föreningens nycklar är nu kopieringsskyddade och går inte att kopiera utan tillstånd av styrelsen.

Efter att byte av torktumlare och torkskåp bedöms resterande vitvaror hålla i några år till.

På grund av återkommande problem med stopp i ledningarna togs beslutet att spola fastighetens stammar.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror även i år på genomfört underhållsarbete på fastigheten. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror på högre reparations och underhållsåtgärder.

Föreningens största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är fjärrvärmens och den har legat på samma nivå som året innan. Räntekostnaden och något högre än året innan

vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Rengöring och målning av yttervägg	245
Byte av lås i yttre dörrar	13
Spolning av stammar	21
Lagat golvbrunn i källare	12

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till ca 160 Kkr för de närmsta åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av fastighetens anskaffningskostnad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ommålning av trapphus	2019	60
Byte av inredning i tvättstuga (vitvaror)	2022	100

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>10 495 642</b>	<b>1 859 572</b>	<b>128 730</b>	<b>-125 665</b>	<b>-226 882</b>	<b>12 131 397</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			42 910	-42 910		
Balanseras i ny räkning				-226 882	226 882	
Återköp och dödning lgh	-1 335 534	-2 664 466				-4 000 000
Ny upplåtelser	1 408 117	2 591 883				4 000 000
Årets resultat					-360 354	-360 354
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 568 225</b>	<b>1 786 989</b>	<b>171 640</b>	<b>-395 457</b>	<b>-360 354</b>	<b>11 771 043</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	717	712	709	825	815
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-360	-227	76	165	-312
Soliditet, %	61,4	61,7	61,8	61,0	63,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	597	598	598	748	748
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 536	10 788	10 964	11 139	11 226
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 316	15 322	15 322	15 322	15 322
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,55	1,50	1,49	1,79	2,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,1	39,5	39,8	40,0	40,0

\* 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	-395 457
Årets resultat	-360 354
	<hr/>
	-755 811
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	42 910
I ny räkning överföres	-798 721
	<hr/>
	-755 811

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	717 348	712 005
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>717 348</b>	<b>712 005</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-664 623	-529 636
Övriga externa kostnader	4	-93 570	-74 371
Personalkostnader	5	-39 426	-69 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 832	-154 646
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-963 451</b>	<b>-827 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-246 103</b>	<b>-115 709</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-114 251	-111 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 251</b>	<b>-111 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-360 354</b>	<b>-226 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-360 354</b>	<b>-226 882</b>

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	18 570 349	18 724 995
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 956	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 635 305</b>	<b>18 724 995</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 635 305</b>	<b>18 724 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		5 340	5 670
Övriga fordringar		115	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 368	32 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 823</b>	<b>38 292</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>500 793</b>	<b>892 590</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>536 616</b>	<b>930 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 171 921</b>	<b>19 655 877</b>

# BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	12 355 214	12 355 214
Yttre fond	171 640	128 730
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 526 854</b>	<b>12 483 944</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-395 457	-125 665
Årets resultat	-360 354	-226 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-755 811</b>	<b>-352 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 771 043</b>	<b>12 131 397</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	7 150 000	7 270 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 150 000</b>	<b>7 270 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	120 000	120 000
Leverantörsskulder	30 124	25 059
Övriga skulder	22 420	29 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 78 334	80 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>250 878</b>	<b>254 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 171 921</b>	<b>19 655 877</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-246 103	-115 709
Avskrivningar	165 832	154 646
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	-114 251	-111 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-194 522</b>	<b>-72 236</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 139	-1 257
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	5 065	1 155
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-8 337	3 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-195 655</b>	<b>-69 158</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-76 142	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-76 142</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ny upplåtelse av lägenheter	4 000 000	0
Återköp och dödning av lgh	-4 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-391 797</b>	<b>-189 158</b>
Likvida medel vid årets början	892 590	1 081 747
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>500 793</b>	<b>892 590</b>

## 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.

Avskrivningar är gjorda enligt följande:

Byggnad: 1%

Fastighetsförbättringar: 1% samt 4%

Inventarier: 20%

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokalerna 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 eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	411 420	409 920
	Hyresintäkter bostäder	192 912	192 910
	Hyresintäkter lokaler	109 374	107 637
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 642	1 538
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>717 348</b>	<b>712 005</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsel	18 632	15 927
	Fjärrvärme	117 603	117 442
	Vatten och avlopp	41 150	34 116
	Sophämtning	34 508	27 805
	Reparationer och underhåll	324 978	207 822
	Fastighetsförsäkring	21 009	20 303
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	25 075	24 745
	Förbrukningsmtrl /-inventarier	6 219	2 733
	Städning	27 199	29 260
	Bradband	37 335	33 333
	Kabel-TV	10 915	16 150
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>664 623</b>	<b>529 636</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Service- och medlemsavgifter	4 974	4 889
	Revisionsarvode	25 633	12 190
	Ekonomisk förvaltning	49 994	37 993
	Bankkostnader	6 011	5 168
	Konsultarvoden	4 980	6 709
	Övriga externa kostnader	1 978	7 422
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>93 570</b>	<b>74 371</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	30 000	52 550
	Sociala kostnader	9 426	16 511
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>39 426</b>	<b>69 061</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 422 527	20 422 527
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 422 527	20 422 527
	Ingående avskrivningar	-1 697 532	-1 542 886
	Årets avskrivningar	-154 646	-154 646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 852 178	-1 697 532
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 570 349</b>	<b>18 724 995</b>
	Redovisat värde byggnader	7 072 092	7 153 622
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	5 347 765	5 420 881
	Redovisat värde mark	6 150 492	6 150 492
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>18 570 349</b>	<b>18 724 995</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	16 502 000 10 102 000	16 502 000 10 102 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	63 217	63 217
	Inköp	76 142	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 359</b>	<b>63 217</b>
	Ingående avskrivningar	-63 217	-63 217
	Årets avskrivningar	-11 186	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 403</b>	<b>-63 217</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 956</b>	<b>0</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	15 946	15 635
	Förutbetalt ekonomisk förvaltning	9 846	9 663
	Förutbetald stadsnät	4 576	4 576
	Övr förutbet kostn o uppl int	0	2 633
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>30 368</b>	<b>32 507</b>

## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	480 000	480 000
	Amortering efter 5 år	6 670 000	6 790 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 150 000</b>	<b>7 270 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-08-21	1,30	40 000	2 120 000
Nordea	2020-05-20	2,00	40 000	2 780 000
Nordea	2023-08-16	1,50	40 000	2 370 000
<b>Summa</b>			<b>120 000</b>	<b>7 270 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>120 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>7 150 000</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	32 095	47 691
	Upplupna räntekostnader	12 426	11 234
	Upplupet revisionsarvode	15 000	4 000
	Upplupen fjärrvärmekostnad	15 539	15 340
	Övriga upplupna kostnader	3 274	2 003
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>78 334</b>	<b>80 268</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 750 000	10 750 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 750 000</b>	<b>10 750 000</b>

Sundbyberg 2019-0

Erik Wässing

Wilhelm Gustavsson

Kim Brundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den april 2019.

Deloitte AB

Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor