

Årsredovisning

2019

Brf Fredhällsgatan 1

Org nr 769604-2899

Styrelsen för Brf Fredhällsgatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-01.

Föreningens fastighet, Balen 8 bebyggdes 1930 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 1 lokal, lokalen är en hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

11	st 1 rum och kök
11	st 2 rum och kök
1	st 3 rum och kök
1	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 360 kvm Total lokalyta: 86 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tapetsrerarverkstad	86	2021-06-30

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-13 bestått av:

Ordinarie	Jan Ferb	Ordf.
	Mikael Ebbesson	
	Hans Brodin	
	Gunilla Klerck Marklund	
	Anna Paulsson	

Revisorer

Ordinarie	Filipe Afonso
Suppleant	Peter Turner

Valberedning

Johanna Oscarsson	Sammanställande
Carina Siljeström	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av takfläktar till en kostnad av 139 673 kronor.

Underhåll av värmesystem till en kostnad av 103 837 kronor.

Bygge av trädäck i trädgården till en kostnad av 32 508 kronor.

Stampsplning av kök och badrum till en kostnad av 20 875 kronor.

Förnyad energideklaration till en kostnad av 9 375 kronor.

Amortering av lån, 2 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 33 (31) medlemmar.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar, Stockholm.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020=1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 044	1 042	1 042	1 045
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	-1 433	-227	-534
Soliditet (%)	72	67	68	62
Kassalikviditet (%)	584	2 133	2 218	529
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	80	80	80	80
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	80	958	877	797
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	696	696	696	675
Lån kronor per kvm yta	4 333	5 715	5 816	6 445

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 901 000	4 525 628	957 969	-4 733 186	-1 433 486
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			80 484	-80 484	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-957 969	957 969	
Balanseras i ny räkning				-1 433 486	1 433 486
Justering upplåtelseavgift					
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-340 517
Belopp vid årets utgång	17 901 000	4 525 628	80 484	-5 289 187	-340 517

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 289 187
årets förlust	-340 517
	-5 629 704

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	140 547
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-5 770 251
	-5 629 704

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 044 336	1 042 152
Övriga rörelseintäkter		-2	20 450
Summa rörelseintäkter		1 044 334	1 062 602
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-911 653	-1 980 204
Övriga externa kostnader	5	-74 682	-75 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 528	-266 529
Summa rörelsekostnader		-1 252 863	-2 321 892
Rörelseresultat		-208 529	-1 259 290
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 988	-174 196
Summa finansiella poster		-131 988	-174 196
Resultat efter finansiella poster		-340 517	-1 433 486
Resultat före skatt		-340 517	-1 433 486
Årets resultat		-340 517	-1 433 486

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 068 403	22 319 664
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	15 267	30 534
Summa materiella anläggningstillgångar		22 083 670	22 350 198
Summa anläggningstillgångar		22 083 670	22 350 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	2 610
Övriga fordringar	8	1 107 925	3 113 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 764	49 351
Summa kortfristiga fordringar		1 158 689	3 164 962
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	142 784	142 784
Summa kortfristiga placeringar		142 784	142 784
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 161	3 488
Summa kassa och bank		4 161	3 488
Summa omsättningstillgångar		1 305 634	3 311 234
SUMMA TILLGÅNGAR		23 389 304	25 661 432

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 426 628	22 426 628
Yttre reparationsfond		80 484	957 969
Summa bundet eget kapital		22 507 112	23 384 597
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 289 187	-4 733 186
Årets resultat		-340 517	-1 433 486
Summa fritt eget kapital		-5 629 704	-6 166 672
Summa eget kapital		16 877 408	17 217 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 265 000	8 265 000
Övriga skulder	13	23 250	23 250
Summa långfristiga skulder		6 288 250	8 288 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 042	48 341
Skatteskulder		6 609	3 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	162 995	103 470
Summa kortfristiga skulder		223 646	155 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 389 304	25 661 432

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-208 529	-1 259 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		266 528	266 529
Erlagd ränta		-129 261	-174 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-71 262	-1 167 106
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		620	-16 763
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		65 663	-55 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 979	-1 239 685
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-2 000 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-150 000
Årets kassaflöde		-2 004 979	-1 389 685
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		3 239 252	4 628 938
Likvida medel vid årets slut		1 234 274	3 239 252

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	97 776	95 592
Årsavgifter bostäder	946 560	946 560
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 736
Vidarefakturerat ej moms	0	16 712
Öresutjämning	-2	2
	1 044 334	1 062 602

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	53 300	16 093
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	296 903	1 339 349
	350 203	1 355 442

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 500	51 577
Besiktning / Serviceavtal	10 267	10 344
Fastighetsel	46 253	45 671
Uppvärmning	212 786	219 152
Vatten	45 105	44 274
Sophämtning	33 407	32 750
Fastighetsförsäkring	41 874	36 191
Kabel-TV / Internet	55 345	54 812
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	47 538	43 058
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	86 932
Energideklarationer	9 375	0
	561 450	624 761

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	6 200	9 739
Förvaltningsarvode	56 665	56 418
Övriga externa tjänster/kostnader	5 817	5 802
Möteskostnad styrelse	6 000	3 200
	74 682	75 159

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 482 175	20 482 175
Om- och tillbyggnader	1 402 980	1 402 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 885 155	21 885 155
Ingående avskrivningar	-2 227 491	-1 976 229
Årets avskrivningar	-251 261	-251 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 478 752	-2 227 491
Utgående redovisat värde	19 406 403	19 657 664
Taxeringsvärden byggnader	17 922 000	15 962 000
Taxeringsvärden mark	28 927 000	19 135 000
	46 849 000	35 097 000
Bokfört värde byggnader	19 406 403	19 657 664
Bokfört värde mark	2 662 000	2 662 000
	22 068 403	22 319 664

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 889	171 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 889	171 889
Ingående avskrivningar	-141 355	-126 088
Årets avskrivningar	-15 267	-15 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 622	-141 355
Utgående redovisat värde	15 267	30 534

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	20 596	20 020
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 087 329	3 092 981
	1 107 925	3 113 001

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 764	49 351
	50 764	49 351

Not 10 Värdepapper, kortfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Swedbank Penningmarknadsfond	1 430,0343	142 784	142 784	144 248
		142 784	142 784	144 248

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,710	2021-02-25	2 091 000	2 091 000
Swedbank	1,630	2025-04-25	1 200 000	3 200 000
Swedbank	2,020	2023-04-25	1 274 000	1 274 000
Swedbank	1,710	2021-02-25	1 700 000	1 700 000
			6 265 000	8 265 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 265 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	11 702 000	11 702 000
	11 702 000	11 702 000

Not 13 Mottagna depositioner

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner hyresgästlokalen	23 250	23 250
	23 250	23 250

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 420	13 693
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 341	61 306
Upplupna vatten avgifter	7 536	0
Upplupna uppvärmningskostnader	27 299	28 470
Upplupna renhållningsavgifter	4 891	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 508	0
	162 995	103 469

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	4 160	3 487
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	142 784	142 784
Avräkning Klientmedel	1 087 329	3 092 981
	1 234 273	3 239 252

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2020-05-13


Mikael Ebbesson


Hans Brodin


Jan Ferb


Gunilla Klerck Marklund


Anna Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Filipe Afonso
Revisor