

Brf Norra Agnegatan 36

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Norra Agnegatan 36
716419-7100
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Agnegatan 36, 716419-7100, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bodil Eriksson	Ordförande	2020
Arne Ousbäck	Ledamot	2020
Love Larsson	Ledamot	2020
Jan Rydén	Ledamot	2020
Ola Åkesson	Ledamot	2020
Stevan Ristic	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Jonas Hämälä	Suppleant	2020
Ebba Gustafsson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Igor Lishajko	Föreningsvald revisor
Torbjörn Olofsson	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter

Lars Hortlund	Revisorssuppleant
---------------	-------------------

Valberedning

Olga Belonoschkin
Lars Gezelius

Styrelsens verksamhetsberättelse 2019

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Åkermannen 43 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2044-05-01. Byggnaderna har 27 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1906. Fastigheten är belägen på Norra Agnegatan 36 i Stockholm.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	5	7	1	5

Total tomtarea:	887 kvm
Total bostadsarea:	2028 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1995 kvm
- varav hyresrättsarea:	33 kvm
Total lokalarea:	529 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid ELLER kontraktslängd
Grease & Peace Barbershop AB	41 kvm	2023-03-31
Masterless Samurai KB	98 kvm	2022-09-30
Masters Gym Kick och Thaiboxning IF	390 kvm	2022-09-01

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal	14 kvm
----------------	--------

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring tom 2020-04-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem AB

Ownit Broadband AB

Städpoolen Scandinavia AB

E.ON

Stockholm Exergi AB

Bredablick Fastighetspartner

Antartic Städ Center AB

DM Tak Ab

Hissgruppen AB

SUEZ Recycling AB

Bostadsrätterna

Brf Åkermannen 1

Boka tvätttid AB

Entema

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Entrémattvätt

Snöskottning av tak

Serviceavtal hissar

Källsortering

Försäkring

Hyra av soputrymme

Bokningssystem tvättstuga

Service och underhåll tvättstuga

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 327 382 kr och planerat underhåll för 524 462 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 540 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 211 kr per kvm.

Utfört underhåll

	<u>År</u>
Radonmätning	2019
Ramp och dörrautomatik passage in till gården	2019
Renovering av trappan ner till tvättstugan	2019
Ny elinstallation och armaturer i källaren	2019
Renovering av hiss i gårdshus	2019
Byggnation av tvättstuga	2018-2019
Renovering av 2 st takterasser, gårdshuset	2018
Utbyte av avloppsrör i källare	2017
Renovering styrelserum	2017
Nya brevlådor i gatuhus	2017
Renovering av 1 st takterass, gårdshuset	2016-2017
Åtgärd av felaktigt anlagt huvudavlopp i källare	2016
Byte av VVC-pump	2016
Ny elcentral i hyreslokal	2016
Återställning och målning av källarlokal	2016
Renovering av ytskikt i källarlokal	2014
Nya elcentraler i två av hyreslokalerna	2014
Ventilationsanläggning i källarlokal	2014
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014-2017
Nya yttrelampor på gårdsfasader	2014
Fönstermålning	2012-2013
Takmålning	2011
Byte av alla hisslås	2011
Högtrycksspolning av alla stammar	2011
Trapphusmålning	2010
Sedumväxter på lanterninen	2010
Nya portar	2010
Stambyte	2009
Internet, fiberbroadband 100 Mbit/s	2008
Ny fjärrvärmecentral	2008
Nya kupoler på lanterninen	2008
Installation av lampor med rörelsesensor	2007
Byggnation av trall vid sittgrupp	2007
Ombyggnad av hiss	2007
Byte av cirkulationspump	2007
Sänkning av gårdsbrunn samt tillrättläggande av plattor	2007
Kondensisolering av rör till gårdsbrunnar	2007
Reparation av ledstänger	2007
Bortforsling av innegårdens blomsterlådor	2007
Ny grundvattenpump	2007
Tätning med asfalt vid lanternin	2007
Värmeislinga i stuprör som förhindrar isbildning	2006
Nya termostater inkl. justering av radiatorer	2006
Högtrycksspolning av stammar	2006
Brandklassning av glasskiva i ytterdörrar	2006
Funktindikationskontroll	2006

Rörstambyte
Målning av fönster

2004
2002

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2019. Styrelsen har under kalenderåret haft 10 ordinarie protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte. Föreningen har haft två medlemsträffar under året. Genom åtta nyhetsbrev har medlemmarna löpande informerats om verksamhet och ekonomi.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2019

Föreningen uppvisade för 2019 ett negativt resultat på 639 777 kr. Höga underhållskostnader under 2018 påverkade likviditeten som dock under andra hälften av 2019 återhämtades. Utgående kassa uppgick till 1 067 599 sek, varav 358 412 är på depositionskontot. Föreningen har låga lån om 8,1 msek vilket innebär 3 171 sek/kvm. Föreningen har inte för avsikt att höja medlemshyrorna under 2020. Under året har fastigheten upptaxerat med 38 077 000 kr, vilket har ökat fastighetsskatten med 29 850 kr per år. Ny fastighetstaxering kommer att ske 2022.

En rad underhållsprojekt och investeringar har genomförts under räkenskapsåret:

- I början av året slutfördes etableringen av föreningens första egna tvättstuga som togs i drift i April 2019. I och med den tog föreningen också ett steg in i den digitaliserade världen genom att låta bokningarna ske via en app. Detta möjliggör att vi kan följa beläggning och nyttjande av tvättstugan. Källarnedgång till tvättstugan har renoverats och fräschats upp.
- I föreningens källare har el och armaturer har setts över och bytts ut.
- Radonmätning har genomförts och rapporterats till Miljöförvaltningen.
- En el-funktionsbesiktning är genomförd.
- Energideklaration av gathus och gårdshus genomförd.
- En större renovering av gårdshuset hiss har genomförts.
- Föreningens brandskydd har sett över vilket bl a inneburit att brandvarnare placerats ut i trapphus och utrymningsskyltar satts upp i källaren.
- Passage mellan gathus och gård har underlättats för barnvagnar och cyklar genom att båda dörrar automatiserats och att en ramp har monterats.

Totalt uppgick underhållskostnaderna under 2019 till 524 462 kronor.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 180	2 164	2 843	3 031
Resultat efter finansiella poster	-640	-1 409	136	-728
Förändring av underhållsfond	16	-355	31	-146
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-163	-593	580	-186
Soliditet %	75	78	78	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	563	563	563	558
Bostadshyra kr / kvm	1 758	1 758	1 685	1 660
Driftskostnad, kr / kvm	481	442	463	438
Ränta, kr / kvm	37	29	27	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	211	207	64	21
Lån, kr / kvm	3 171	2 865	2 870	2 876
Snittränta (%)	1,18	1,01	0,94	0,89

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 320 760	-	-3 249 602	-1 408 507
Disposition enligt föreningsstämma			-1 408 507	1 408 507
Avsättning till underhållsfond		540 000	-540 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-524 462	524 462	
Årets resultat				-639 777
Vid årets slut	32 320 760	15 538	-4 673 647	-639 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 658 109
Årets resultat före fondförändring	-639 777
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	524 462
Summa över/underskott	-5 313 424

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 313 424
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	2 157 916	2 133 530
Övriga rörelseintäkter	3	22 249	30 081
Summa rörelseintäkter		2 180 165	2 163 611
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 080 779	-2 849 010
Övriga externa kostnader	7	-151 508	-189 404
Personalkostnader	8	-	1 028
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-492 592	-460 792
Summa rörelsekostnader		-2 724 879	-3 498 178
Rörelseresultat		-544 714	-1 334 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		320	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 383	-73 979
Summa finansiella poster		-95 063	-73 940
Resultat efter finansiella poster		-639 777	-1 408 507
Årets resultat		-639 777	-1 408 507

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	34 554 302	34 445 615
Inventarier, maskiner och installationer	11	137 691	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	21 375
Summa materiella anläggningstillgångar		34 691 993	34 466 990
Summa anläggningstillgångar		34 691 993	34 466 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	6 136
Övriga fordringar		4 116	10 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 211	159 438
Summa kortfristiga fordringar		133 327	176 148
Kassa och bank	13	1 067 599	1 033 689
Summa omsättningstillgångar		1 200 926	1 209 837
SUMMA TILLGÅNGAR		35 892 919	35 676 827

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 320 760	32 320 760
Underhållsfond		15 538	-
Summa bundet eget kapital		32 336 298	32 320 760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 673 647	-3 249 602
Årets resultat		-639 777	-1 408 507
Summa fritt eget kapital		-5 313 424	-4 658 109
Summa eget kapital		27 022 874	27 662 651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	8 093 200	7 304 200
Övriga långfristiga skulder		358 412	358 412
Summa långfristiga skulder		8 451 612	7 662 612
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	16 000	21 000
Leverantörsskulder		112 476	150 332
Skatteskulder		33 353	4 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 604	175 499
Summa kortfristiga skulder		418 433	351 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 892 919	35 676 827

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-544 714	-1 334 567
Avskrivningar	492 592	439 417
	-52 122	-895 150
Erhållen ränta	320	39
Erlagd ränta	-95 383	-73 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-147 185	-969 090
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	42 821	-33 720
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	71 869	-169 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 495	-1 172 031
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-717 595	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-717 595	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	800 000	-
Amortering av låneskulder	-16 000	-12 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	784 000	-12 600
Årets kassaflöde	33 910	-1 184 631
Likvida medel vid årets början	1 033 689	2 218 320
Likvida medel vid årets slut	1 067 599	1 033 689

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	200 år
Stambyte	50 år
Ny takutrymning, nytt entrégolv	30 år
Fjärrvärmecentral	25 år
Fastighetsförbättringar, trapphusmålning, hissanläggning	20 år
Balkonger och terrasser	11,5 år
Takmålning, fönstermålning, hisslås, lokalventilation, bredband, värmeslinga i tak	10 år
Markanläggningar	20 år
Kupoler	10 år
Inventarier	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 123 852	1 123 859
Hyror bostäder	58 020	58 020
Hyror lokaler	976 044	951 651
Summa	2 157 916	2 133 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Uppvärmning	11 544	11 544
Överlåtelseavgifter	2 326	7 930
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 685	6 575
Övriga intäkter	2 694	4 032
Summa	22 249	30 081

Not 4 Reparationer

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Lokaler	5 703	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 430	8 313
Armaturer, ny el och belysning i källaren	79 427	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 399	1 470
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 969	-
VA & sanitet, installationer	9 618	3 685
Värme, installationer	10 694	3 113
Ventilation, installationer	-	6 888
El, installationer	3 094	3 118
Hiss	36 055	47 031
Vattenskador, hyreslokal och medlemslägenhet	167 993	12 925
Summa	327 382	86 542

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 381	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 820	-
VA & sanitet, installationer	10 511	28 750
Hiss	423 750	64 938
Huskropp, fönster	-	17 875
Huskropp, terrasser	-	1 520 088
Summa	524 462	1 631 651

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	107 999	78 149
Teknisk förvaltning	50 940	49 220
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 897	-
Städning	53 676	52 260
Besiktningkostnader	43 480	4 353
Bevakningskostnader	3 390	-
Snöröjning	3 995	3 543
Serviceavtal	12 743	20 337
Förbrukningsmaterial	3 871	6 888
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 200	-
El	53 968	54 092
Uppvärmning	327 125	324 589
Vatten och avlopp	52 906	51 924
Avfallshantering	50 411	41 503
Försäkringar	58 497	52 833
Systematiskt brandskyddsarbete	11 550	-
Tomträttsavgälder	325 800	325 800
Kabel-TV	7 492	7 330
Internet	57 996	57 996
Summa	1 228 935	1 130 817

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	49 341	63 078
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 657	1 075
Kontorsmateriel och trycksaker	52	213
Tele och post	1 795	1 595
Ekonomisk förvaltning	58 684	57 584
Övriga förvaltningskostnader	24 607	11 345
Bankkostnader	2 452	1 802
IT-tjänster	2 018	-
Övriga externa tjänster	-	42 070
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 902	4 660
Övriga externa kostnader	-	5 982
Summa	151 508	189 404

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Summa	-	-
Sociala avgifter	-	1 028
Summa	-	1 028

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	464 186	444 851
Markanläggningar	7 223	15 941
Inventarier, maskiner och installationer	21 183	-
Summa	492 592	460 792

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 923 747	38 923 747
-Markanläggningar	231 645	231 645
-Pågående nyanläggningar	21 375	21 375
	<u>39 176 767</u>	<u>39 176 767</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader(Byggnation av tvättstuga)	580 096	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-21 375	
	<u>558 721</u>	
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	39 735 488	39 176 767
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 557 470	-4 112 619
-Markanläggningar	-152 306	-136 365
	<u>-4 709 776</u>	<u>-4 248 984</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-464 186	-444 851
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 223	-15 941
	<u>-471 409</u>	<u>-460 792</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 181 185	-4 709 776
Redovisat värde	34 554 302	34 466 990
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 482 187	34 366 277
Markanläggningar	72 115	79 338
Pågående nyanläggningar	-	21 375
Taxeringsvärden		
Bostäder	93 000 000	57 800 000
Lokaler	7 082 000	4 205 000
Totalt taxeringsvärde	100 082 000	62 005 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>42 948 000</i>	<i>25 791 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	170 124	11 250
	<u>170 124</u>	<u>11 250</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer(Inköp av nya tvättmaskiner)	158 874	
	<u>158 874</u>	
Utgående anskaffningsvärden	328 998	11 250
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-11 250	-11 250
	<u>-11 250</u>	<u>-11 250</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 183	-
	<u>-21 183</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	-32 433	-11 250
Redovisat värde	137 691	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	129 211	159 438
Summa	129 211	159 438

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	547 574	220 514
Transaktionskonto Handelsbanken	161 613	454 763
Depositionskonto Handelsbanken	358 412	358 412
Summa	1 067 599	1 033 689

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 000	21 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 093 200	84 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	7 220 200
Summa	8 109 200	7 325 200

Not 15 Fastighetslån

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetslån	8 109 200	7 325 200
Summa	8 109 200	7 325 200

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,23 %	2022-10-28	2 884 000		-	2 884 000
SEB	1,15 %	2022-12-28	4 441 200		-	4 441 200
SEB	1,16 %	2023-01-28	-	800 000	-16 000	784 000
Summa			7 325 200	800 000	-16 000	8 109 200

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	-	481
Förutbetalda intäkter	167 641	119 295
Upplupna driftskostnader	88 963	55 723
Summa	256 604	175 499

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

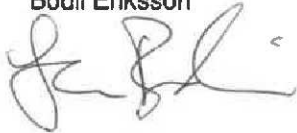
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Underskrifter

Stockholm, 2020-



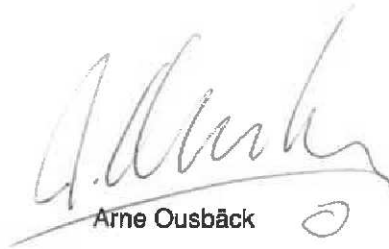
Bodil Eriksson



Jan Rydén



Stevan Ristic



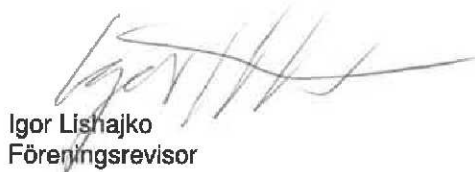
Arne Ousbäck



Ola Åkesson

Love Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-24



Igor Lishajko
Föreningsrevisor



Torbjörn Olofsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Brf Norra Agnegatan 36
organisationsnummer 716419-7100**

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Norra Agnegatan 36.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför
att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Norra Agnegatan 36 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden


Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-02-24


Igor Lishajko
Föreningsrevisor


Torbjörn Olofsson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

