



# Årsredovisning 2019

Brf Högalidsgatan 33

Org. 769608-7100

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Postadress: Högalidsgatan 33, 117 30 Stockholm

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

*BSZ*  
*HK MK HK*

# 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**, Propellern 7 i Stockholms kommun förvärvades 2008-05-23.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Högalidsgatan 33. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1995.

Den totala byggnadsytan uppgår till 827 kvm, varav 712 kvm utgör lägenhetsyta och 115 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
28 st 1 rum och kök

Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Väsentligt lokalavtal i föreningen är tecknat med Södermalms Scoutkår, avtal till 2022-09-30.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Säkerhetsdörrar	2018
Byte av utebelysning	2018
Målning av trapphus	2018
Spolning av rör och stammar	2016
Energideklaration	
Målning av taket	2014
Renovering av tvättstuga	1995
Hissrenovering	1995
Fasadrenovering och fönsterbyte	1995
Stambyte	1995

**Städning** av gemensamma ytor har lagts ut till Svea Support Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2002-09-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-05-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-08-26. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 36 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37 st. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Bsk

Hu

*[Handwritten signatures]*

**Styrelsen** har sedan föreningsstämma, 2019-06-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Kruskopf	ledamot/ordf.
Tove Leijon	ledamot
Blenda Setterwall Klingert	ledamot
Hannah Waller	ledamot
Lovisa Forsberg	ledamot
Anna Wallander	suppleant
Elsa Leijon	suppleant

Till **revisor** har Michael Adamsson valts.

**Valberedningen** består av Per Hjerpe samt Jeanette Wikström.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Föreningens ekonomi och Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat fiber samt renoverat en lägenhet och upplåtit den till bostadsrätt.

Då det saknades ett förråd till den nya lägenheten har man byggt ett förråd i cykelkällaren.

Föreningen har skaffat Boappa där alla medlemmar enkelt kan kommunicera med varandra samt boka tvättstugan.

Föreningen har lagat vindstaken samt monterat kupor på våra skorstenar/kanaler för att förhindra att det regnar in.

Avtalet gällande trädgård och snöröjning har sagts upp då styrelsen inte tycker de var prisvärt. Styrelsen håller också på att ta in offerter för en ny teknisk förvaltare.

Föreningens resultat för år 2019 är -854 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -814 Kkr. Det negativa resultatet beror på underhållskostnader för renovering av en lägenhet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen och den har under år 2019 ökat jämfört med 2018.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 123 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -731 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -731 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 716 Kkr. Anledningen till det positiva kassaflödet är att föreningen upplåtit en lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året höjts med 96 kronor/månaden per 1 november 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Vindstak	42
Källarförråd	39
Installation + anslutning fiber	187
Tätning ventilationskanaler	42
Renovering av lägenhet	440

**Planerade underhåll** av föreningens fastighet är beräknad till en kostnad av ca 1 100 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Tvättstugan	2020	500
Byte av undercentral	2020	200
Ny puts på fasad	2021	400

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	26 151 734	1 737 797	566 793	-779 795	-813 879	26 862 650
Avsättning till yttre fond			72 105	-72 105		
Balanseras i ny räkning				-813 879	813 879	
Upplåtelser	912 848	1 737 152				2 650 000
Årets resultat					-854 316	-854 316
Belopp vid årets utgång	27 064 582	3 474 949	638 898	-1 665 779	-854 316	28 658 334

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	688	713	786	718	762
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-854	-814	143	92	106
Soliditet, %	83,8	82,9	83,1	83,0	82,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	911	867	867	867	913
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 495	7 837	7 907	7 988	8 038
Insats och upplåtelse per kvm bostadsrättsyta,kr	42 893	40 537	40 537	40 537	38 011
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,97	0,94	0,44	2,02	2,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,1	17,2	17,3	17,4	17,4

\* 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	-1 665 779
Årets resultat	-854 316
	<hr/>
	-2 520 095
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	250 000
I ny räkning överföres	-2 770 095
	<hr/>
	-2 520 095

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.

*BSK*  
*HR*  
*K* *M*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	687 606	713 093
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>687 606</b>	<b>713 093</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 186 576	-1 177 338
Övriga externa kostnader	4	-149 240	-141 729
Personalkostnader	5	-30 280	-29 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 413	-123 066
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 489 509</b>	<b>-1 471 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-801 903</b>	<b>-758 321</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-52 413	-55 558
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 413</b>	<b>-55 558</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-854 316</b>	<b>-813 879</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-854 316</b>	<b>-813 879</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	31 268 437	31 376 733
Inventarier, verktyg och installationer	7	175 754	3 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 444 191</b>	<b>31 380 325</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 444 191</b>	<b>31 380 325</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	10 258
Övriga fordringar		110	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 817	16 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 927</b>	<b>26 464</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 723 017</b>	<b>1 007 471</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 744 944</b>	<b>1 033 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 189 135</b>	<b>32 414 260</b>

BSK  
MC  
Z Mr

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	30 539 531	27 889 531
Yttre fond	638 898	566 793
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 178 429</b>	<b>28 456 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Ansamlad förlust	-1 665 779	-779 795
Årets resultat	-854 316	-813 879
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 520 095</b>	<b>-1 593 674</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 658 334</b>	<b>26 862 650</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	5 281 024	5 336 352
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 281 024</b>	<b>5 336 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	55 328	55 328
Leverantörsskulder	29 711	29 053
Aktuell skatteskuld	1 699	899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 163 039	129 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>249 777</b>	<b>215 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 189 135</b>	<b>32 414 260</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-801 903	-758 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 413	123 066
Erlagd ränta	-52 413	-55 558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-730 903</b>	<b>-690 813</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	10 258	-4 677
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 721	-289
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	658	-7 303
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	33 861	-39 063
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-691 847</b>	<b>-742 145</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-187 279	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-187 279</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 650 000	0
Amortering långfristiga lån	-55 328	-48 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 594 672</b>	<b>-48 496</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>1 715 546</b>	<b>-790 641</b>
Likvida medel vid årets början	1 007 471	1 798 112
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 723 017</b>	<b>1 007 471</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.

Byggnad	200 år	0,5 %
Fastighetsförbättringar	40 år	2,5 %
Inventarier	5-10 år	10 -20%

#### *Finansiella instrument*

Klassificering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristig per 2019-12-31. Förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	610 668	596 520
	Hyresintäkter bostäder	-4 500	41 034
	Hyresintäkter lokaler	70 336	68 775
	Övriga intäkter	11 102	6 764
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>687 606</b>	<b>713 093</b>

DSK  
HK  
JK  
AN

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Reparationer och underhåll	809 856	839 218
	Städ	21 336	23 433
	Fastighetsel	32 474	30 695
	Fjärrvärme	140 650	130 947
	Vatten och avlopp	27 187	26 687
	Sophämtning	13 699	8 110
	Kabel-TV/bredband	18 584	7 610
	Försäkringspremier	8 924	7 498
	Fastighetsskatt/avgift	42 586	41 786
	Övriga driftkostnader	71 280	61 354
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 186 576</b>	<b>1 177 338</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	51 756	50 792
	Kostn för styrelsemöten dylikt	4 769	6 250
	Revisionsarvode	8 000	10 375
	Bankkostnader	6 220	6 811
	Advokatkostnader	0	40 888
	Övriga externa kostnader	74 648	26 613
	Förluster hyres-och avg.fordring	3 847	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>149 240</b>	<b>141 729</b>
Not 5	Styrelsearvode		
	Styrelsearvode	23 996	22 997
	Sociala kostnader	6 284	6 284
	<b>Summa styrelsearvode</b>	<b>30 280</b>	<b>29 281</b>

BSE  
HK  
Ma

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 697 122	32 697 122
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 697 122	32 697 122
	Ingående avskrivningar	-1 320 389	-1 212 093
	Årets avskrivningar	-108 296	-108 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 428 685	-1 320 389
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 268 437</b>	<b>31 376 733</b>
	Redovisat värde byggnader	20 157 616	20 250 411
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	0	15 501
	Redovisat värde mark	11 110 821	11 110 821
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	30 203 000	24 035 000
	varav byggnader:	14 803 000	13 035 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	120 563	120 563
	Inköp	187 279	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>307 842</b>	<b>120 563</b>
	Ingående avskrivningar	-116 971	-102 201
	Årets avskrivningar	-15 117	-14 770
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132 088</b>	<b>-116 971</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 754</b>	<b>3 592</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkringspremier	0	1 213
	Ekonomisk förvaltning	13 261	12 939
	Kabel-TV	8 556	1 944
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>21 817</b>	<b>16 096</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	221 312	221 312
	Amortering efter 5 år	5 059 712	5 115 040
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 281 024</b>	<b>5 336 352</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-04-14	2,02	27 328	2 704 352
Nordea	2020-09-16	1,00	28 000	2 632 000
<b>Summa</b>			<b>55 328</b>	<b>5 336 352</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>55 328</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>5 281 024</b>

## NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	69 790	60 700
	Upplupna räntekostnader	6 248	3 994
	Upplupen fjärrvärmekostnad	20 471	17 761
	Övr upp kost o förutbet int	66 530	47 523
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>163 039</b>	<b>129 978</b>

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 795 000	9 795 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 795 000</b>	<b>9 795 000</b>

Stockholm

Henrik Kruskopf



Tove Leijon



Blenda Setterwall Klingberg



Lovisa Forsberg

Hannah Waller



Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2020.



Michael Adamsson  
Förtroendevald revisor