

Styrelsen för BRF Kofferten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Förskottet 8 på Riksdalervägen 5-9 i Hägersten i Stockholms kommun. Fastigheten har 67 lägenheter och vid årets ingång var 63 bostadsrätter och 4 hyresrätter. Föreningen har 4 lokaler samt ett vindsutrymme som upplåtes på lokalhyreskontrakt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

#### Ekonomi

Föreningen amorterade 150 tkr per kvartal på ett av sina lån. Föreningen sålde en av sina hyreslägenheter.

#### Hyresrätter

Våra hyresgäster fick en hyreshöjning på 2,35 % från och med den 1/1 2019 i enlighet med årets uppgörelse. Inga avgiftsändringar för medlemmarna.

#### Projekt baksidan

Arbete med föreningens baksida och mark vid husets kortsida/gavel fortsatte. Arbetet med kortsidan kommer att slutföras 2020.

#### Brandskydd

Utrymningsskyltar, brandsläckare och nödbelysning installerades i källare och på vind.

#### Inkommande vattenledning

Skada på inkommande vattenledning åtgärdades.

#### Sopskåp

Sopskåpen byttes ut mot betongskåp.

#### Inpasseringssystem

Installation av nytt skalskydd och tvättstugebokning påbörjades.

#### Skyddsrum

Arbetet med att iordningställa föreningens skyddsrum i enlighet med MSB föreläggande påbörjades. Arbetet slutförs 2020. Företaget Sanborg Consulting ansvarar för arbetet.

PA  
CE  
HS  
9F  
ay  
MK

### Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.

Vid stämman framröstades 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Styrelsen konstituerades enligt följande:

Ordförande: Annelie Glifberg

Ledamot: Michael Kittig

Ledamot: Anna Folke

Ledamot: Siv Sagerberg

Ledamot: Ati Serpoushan

Suppleant: Kasper Olofsson

Suppleant: Jakob Ericsson

Vid ordinarie föreningsstämma har Christin Sundström avgått som ledamot och Ellen Maria Colhag avgått som suppleant.

Styrelsen har under 2019 haft 10 protokollförda möten.

D.G  
O.F  
B.D  
S

Förändring av likvida medel

|  | 2019       | 2018      |
|--|------------|-----------|
| Likvida medel vid årets början                 | 7 893 719  | 8 245 685 |
| <b>Inbetalningar</b>                           |            |           |
| Rörelseintäkter                                | 4 166 595  | 3 899 266 |
| Finansiella intäkter                           | 15 230     | 15 493    |
| Upplåtelse av bostadsrätt                      | 2 490 000  | 0         |
|  | 6 861 634  | 3 914 759 |
| <b>Utbetalningar</b>                           |            |           |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar           | 2 764 207  | 2 502 762 |
| Finansiella kostnader                          | 178 260    | 147 487   |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder    | 944 794    | 864 585   |
| Ökning av kortfristiga fordringar              | 11 635     | 16 615    |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 600 000    | 598 878   |
| Minskning av kortfristiga skulder              | 0          | 136 398   |
|  | 4 498 896  | 4 266 725 |
| Likvida medel vid årets slut                   | 10 256 457 | 7 893 719 |
| Årets förändring av likvida medel              | 2 362 738  | -351 966  |

AG

HS

CLF  
MK



| Flerårsöversikt (tkr)          | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter och hyror          | 3 731  | 3 563  | 3 711  | 3 503  | 3 705  |
| Driftnetto efter avskrivningar | 212    | 201    | 420    | 599    | 670    |
| Resultat efter finansnetto     | 49     | 69     | 254    | 207    | 85     |
| Balansomslutning               | 89 414 | 87 285 | 87 952 | 87 364 | 87 787 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 769  | 2 572  | 2 375  | 2 178  | 1 993  |
| Soliditet, %                   | 77     | 76     | 75     | 72     | 71     |
| Årsavgift bostäder, kr/kvm     | 464    | 422    | 456    | 402    | 455    |

#### Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>nsatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|--|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>             | 50 901 220          | 13 937 763             | 2 571 631               | -1 553 479             | 68 869            | 65 926 004 |
| Avsättning yttre Uh-fond                   |                     |                        | 196 998                 | -196 998               |                   | 0          |
| Upplåtelse till bostadsrätt                | 1 702 106           | 787 894                |                         |                        |                   | 2 490 000  |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                     |                        |                         | 68 869                 | -68 869           | 0          |
| Årets resultat                             |                     |                        |                         |                        | 48 834            | 48 834     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | 52 603 326          | 14 725 657             | 2 768 629               | -1 681 608             | 48 834            | 68 464 838 |

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat                                  | -1 681 608        |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | 317 340           |
| Årets resultat                                       | 48 834            |
|  | <b>-1 315 434</b> |

Behandlas så att  
I ny räkning överföres

-1 315 434

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

Handwritten signatures and initials, including "D.G." and "O.F." with a date "10".

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                            | 1          | 3 731 474                         | 3 563 331                         |
| Övriga intäkter                                  |            | 409 585                           | 294 270                           |
| Erhållna ersättningar                            |            | 25 536                            | 41 665                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>4 166 595</b>                  | <b>3 899 266</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                              | 2          | -2 159 010                        | -1 926 218                        |
| Förvaltningskostnader                            | 3          | -298 680                          | -300 427                          |
| Fastighetsskatt/-avgift                          |            | -130 059                          | -116 239                          |
| Arvoden och löner                                | 4          | -115 479                          | -113 328                          |
| Föreningens övriga kostnader                     |            | -60 978                           | -46 550                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-2 764 206</b>                 | <b>-2 502 762</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>1 402 389</b>                  | <b>1 396 504</b>                  |
| <b>Föreningens avskrivningar</b>                 |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                    | 5          | -1 190 525                        | -1 195 641                        |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>              |            | <b>211 864</b>                    | <b>200 863</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 15 230                            | 15 493                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -178 260                          | -147 487                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-163 030</b>                   | <b>-131 994</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>48 834</b>                     | <b>68 869</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <b>48 834</b>                     | <b>68 869</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>48 834</b>                     | <b>68 869</b>                     |

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "A.G.", "H", "AS", "O.F.", and "MK".

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 73 078 155        | 74 128 606        |
| Pågående ny-, till- och ombyggnationer        | 7          | 5 924 887         | 5 120 166         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>79 003 042</b> | <b>79 248 772</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>79 003 042</b> | <b>79 248 772</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 54 363            | 55 219            |
| Övriga fordringar                             |            | 13 331            | 13 331            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 86 856            | 74 365            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>154 550</b>    | <b>142 915</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            | 10 256 456        | 7 893 719         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>10 411 006</b> | <b>8 036 634</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>89 414 048</b> | <b>87 285 406</b> |

CG  
OAP



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 67 328 983        | 64 838 983        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 768 629         | 2 571 631         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>70 097 612</b> | <b>67 410 614</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -1 681 608        | -1 553 479        |
| Årets resultat                               |            | 48 834            | 68 869            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-1 632 774</b> | <b>-1 484 610</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>68 464 838</b> | <b>65 926 004</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8, 9       | 19 850 000        | 20 450 000        |
| Övriga skulder                               |            | 115 517           | 115 517           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>19 965 517</b> | <b>20 565 517</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 215 396           | 398 497           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 19 608            | 8 571             |
| Övriga skulder                               |            | 31 638            | 30 865            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 717 051           | 355 952           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>983 693</b>    | <b>793 885</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>89 414 048</b> | <b>87 285 406</b> |

pp  
AG as  
h CLF Max

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Byggnader, komponentuppdelad | 0,83-7,69 |
| Byggnadsinventarier          | 10        |
| Ombyggnationer               | 5         |
| Markanläggningar             | 5         |
| Balkongrenovering            | 2         |

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

AD  
as  
AF



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|             | 2019             | 2018             |
|-------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 800 591        | 1 635 271        |
| Hyror       | 1 930 883        | 1 928 060        |
|             | <b>3 731 474</b> | <b>3 563 331</b> |

### Not 2 Fastighetskostnader

|                      | 2019             | 2018             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader       | 1 513 748        | 1 465 081        |
| Skötselkostnader     | 213 099          | 265 304          |
| Underhållskostnader  | 235 318          | 82 073           |
| Reparationskostnader | 196 846          | 113 761          |
|                      | <b>2 159 011</b> | <b>1 926 219</b> |

### Not 3 Förvaltningskostnader

|                              | 2019           | 2018           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring         | 77 314         | 77 165         |
| Arvode Ekonomisk förvaltning | 133 517        | 131 856        |
| Arvode Uppdrag/beställningar | 63 989         | 72 868         |
| Övrigt förvaltningsarvode    | 17 502         | 18 539         |
| Konsultarvode                | 6 359          | 0              |
|                              | <b>298 681</b> | <b>300 428</b> |

### Not 4 Arvoden och löner

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

|                           | 2019           | 2018           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse-/revisionsarvode | 64 400         | 61 500         |
| Sociala avgifter arvoden  | 15 716         | 14 805         |
| Arvode extern revisor     | 35 363         | 37 023         |
|                           | <b>115 479</b> | <b>113 328</b> |

### Not 5 Avskrivningar

|                                   | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader, renoveringar/underhåll | 1 190 525        | 1 195 641        |
|                                   | <b>1 190 525</b> | <b>1 195 641</b> |

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "Cl. G", "h5", and "11/11".

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 58 272 846         | 58 272 846         |
| Mark och markanläggningar                       | 26 872 450         | 26 872 450         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>85 145 296</b>  | <b>85 145 296</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 016 690        | -9 961 123         |
| Årets avskrivningar                             | -1 050 451         | -1 055 567         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 067 141</b> | <b>-11 016 690</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>73 078 155</b>  | <b>74 128 606</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 60 872 000         | 43 031 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 44 908 000         | 22 635 000         |
|   | <b>105 780 000</b> | <b>65 666 000</b>  |

**Not 7 Pågående ny-, till- och ombyggnationer**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 708 001        | 4 708 001        |
| Ombyggnad utemiljö                              | 1 479 146        |                  |
| Inköp   | 330 234          |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 517 381</b> | <b>4 708 001</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -452 420         | -312 346         |
| Årets avskrivningar                             | -140 074         | -140 074         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-592 494</b>  | <b>-452 420</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 924 887</b> | <b>4 255 581</b> |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,915          | Rörlig ränta              | 8 500 000                | 9 100 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,818          | Rörlig ränta              | 5 350 000                | 5 350 000                |
| Swedbank Hypotek | 0,785          | Rörlig ränta              | 6 000 000                | 6 000 000                |
|                  |                |                           | <b>19 850 000</b>        | <b>20 450 000</b>        |

Beräknad amortering de närmaste åren är 600 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16,9 mkr.

*Handwritten notes and signatures:*  
PS  
as  
A-G  
a\*

Not 9 Ställda säkerheter

|                              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 44 000 000 | 44 000 000 |
| Varav obelånade              | 0          | 0          |
|                              | 44 000 000 | 44 000 000 |

MS  
h5  
CLF  
CLF  
MK