Årsredovisning
2019

BRF JORDGUBBEN 15
716417-9280

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 1982-11-08.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Jordgubben 15 på adressen Celsiusgatan 3 i Stockholm. Föreningen har 23 lägenheter om totalt 1 290 kvm och 4 lokaler om 240 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Företagsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Mats Torkelson	Ordförande
Dan Berlin	Suppleant
Rósa Gudjónsdóttir	Ledamot
Therese Månsson	Suppleant
Anna Sjöström	Suppleant
Unto Suopanki Jarvald	Ledamot

Firmateckning
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Pia Bordier	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

PB

Utförda historiska underhåll

- 1989 byttes de flesta stammarna i huset
- 1999 fortsatte stambytet med tre stammar samt byte av elstigar
- 2003 målades trapphusfönstren mot gården
- 2004 tilläggsisolerades gårdshuset och båda trapphusen målades om
- 2005 slipades och polerades golven och trapporna i de båda trapphusen
- 2008 målades samtliga fönster
- 2010 målades hela taket om och stammarna spolades
- 2014 nya tvättmaskiner
- 2015 byte av plåt och takpapp på hela yttertaket
- 2015 målades trapphusfönstren mot gården
- 2016 reglementsenliga brevinkast installerade
- 2017 belysningssensorer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Snöskottning av taket	Wilquin AB
Service, fjärrvärmeanläggningen	Energisparkonsult AB
Trappstädning	Mickes fönsterputs och städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd OVK

Stamspolning

Övriga uppgifter
Byggnaden uppvärms av Fortum via fjärrvärme.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	772	771	757	740
Resultat efter fin. poster	-345	-368	-9	-37
Soliditet, %	34	38	43	43
Yttre fond	474	376	273	170
Taxeringsvärde	49 699	34 338	34 338	34 338
Bostadsyta, kvm	1 290	1 290	1 290	1 290
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	438	438	434	423
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 093	2 093	2 093	2 093
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	1,45	1,23	1,64
Belåningsgrad, %	61,83	60,28	58,80	57,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 533	-	-	1 533
Upplåtelseavgifter	4 249	-	-	4 249
Fond, yttre underhåll	376	-	98	474
Balanserat resultat	-3 842	-368	-98	-4 308
Årets resultat	-368	368	-346	-346
Eget kapital	***1 947***	***0***	***-346***	***1 601***

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 308
Årets resultat	-346
Totalt	**-4 655**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	149
Att från yttre fond i anspråk ta	-111
Balanseras i ny räkning	-4 692
	-4 655

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		772	771
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		***772***	***771***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-880	-924
Övriga externa kostnader	8	-82	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117	-117
Summa rörelsekostnader		***-1 079***	***-1 103***
Rörelseresultat		**-307**	**-332**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43	-39
Summa finansiella poster		***-40***	***-36***
Resultat efter finansiella poster		**-346**	**-368**
Årets resultat		**-346**	**-368**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 367	4 479
Markanläggningar	11	15	15
Maskiner och inventarier	12	3	8
Pågående projekt		0	2
Summa materiella anläggningstillgångar		***4 385***	***4 504***
Summa anläggningstillgångar		***4 385***	***4 504***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84	69
Övriga fordringar	13	24	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47	32
Summa kortfristiga fordringar		***154***	***128***
Kassa och bank			
Kassa och bank		172	508
Summa kassa och bank		***172***	***508***
Summa omsättningstillgångar		***327***	***636***
Summa tillgångar		**4 711**	**5 140**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 781	5 781
Fond för yttre underhåll		474	376
Summa bundet eget kapital		***6 255***	***6 157***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 308	-3 842
Årets resultat		-346	-368
Summa fritt eget kapital		***-4 655***	***-4 210***
Summa eget kapital		***1 601***	***1 947***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 700	2 700
Övriga långfristiga skulder		14	14
Summa långfristiga skulder		***2 714***	***2 714***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111	215
Övriga kortfristiga skulder		40	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246	224
Summa kortfristiga skulder		***397***	***480***
Summa eget kapital och skulder		**4 711**	**5 140**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Jordgubben 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %
Maskiner och inventarier	6,2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hyresintäkter, lokaler	204	200
Årsavgifter, bostäder	565	565
Övriga intäkter	4	7
Summa	*772*	*771*

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	12	8
Fastighetsskötsel	1	40
Städning	42	41
Trädgårdsarbete	0	11
Summa	***55***	***100***

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	225	0
Reparationer	46	374
Summa	***271***	***374***

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
OVK - Ventilation	111	0
takrenovering	0	5
Summa	***111***	***5***

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	22	22
Sophämtning	41	42
Uppvärmning	208	205
Vatten	44	40
Summa	***315***	***309***

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	26	24
Fastighetsskatt	47	44
Kabel-TV	23	23
Självrisker	32	45
Summa	***128***	***136***

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	0
Kameral förvaltning	43	42
Övriga förvaltningskostnader	33	20
Summa	***82***	***62***

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43	39
Summa	***43***	***39***

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 266	6 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 266	6 266
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 787	-1 674
Årets avskrivning	-113	-113
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 899	-1 787
Utgående restvärde enligt plan	**4 367**	**4 479**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 177	11 641
Taxeringsvärde mark	35 522	22 697
Summa	***49 699***	***34 338***

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15	15
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15	15
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	**15**	**15**

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	73	73
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73	73
Ingående ackumulerad avskrivning	-65	-61
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	-70	-65
Utgående restvärde enligt plan	**3**	**8**

Not 13, Övriga fordringar	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattefodran	2	5
Skattekonto	21	21
Summa	***24***	***26***

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Försäkringspremier	8	9
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	6	6
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5
Summa	***47***	***32***

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-09	1,70 %	250	250
Stadshypotek	2020-01-24	1,31 %	1 225	1 225
Stadshypotek	2020-02-21	1,31 %	1 225	1 225
Summa			***2 700***	***2 700***

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
El	1	2
Förutbetalda avgifter/hyror	201	192
Uppvärmning	28	27
Utgiftsräntor	2	2
Vatten	7	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	0
Summa	***246***	***224***

Not 17, Ställda säkerheter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Totalt uttagna pantbrev	3 200	3 200
Summa	***3 200***	***3 200***

Underskrifter

STOCKHOLM, 2020 - 02 - 23
Ort och datum

Mats Torkelson
Ordförande

Rosa Gudjonsdottir
Ledamot

Unto Suopanki Jarvald
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ___ - ___

Pia Bordier
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Brf Jordgubben 15 Org. nr.716417-9280

Undertecknad, som utsetts att granska Brf Jordgubbens förvaltning och räkenskaper för verksamhetsåret 2019, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Den administrativa förvaltningen har handlagts av Nabo AB (tidigare Conzignus Hem och Fastighet AB). Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att genom planering och revision har jag i rimlig grad försäkrat mig om att förvaltningsredogörelsen, balans- och resultaträkningarna inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Detaljgranskning av räkenskaperna har stickprovsvis utförts.
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsberättelsen. Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsredogörelse samt protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomiska förvaltning. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bokföringslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning samt dess intäkter och kostnader under det gångna räkenskapsåret, hänvisar jag till de vid styrelsens berättelse fogade balans- och resultaträkningarna, vilkas överensstämmelse med räkenskaperna jag vitsordar.

Balans- och resultaträkningarna utvisar att årets resultat uppgår till -346 tkr

Då vid revisionen någon anledning till anmärkning ej framkommit hemställer jag till föreningsstämman:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att underskottet disponeras enligt styrelsen förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm 26 februari 2020

Pia Bordier
Revisor utsedd av
Brf Jordgubben 15:s Föreningsstämma