

Styrelsen för BRF Nässlan nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 9 med adressen Nypongränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1940.

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	14 075 000	10 897 000
Varav byggnad	6 545 000	5 824 000
Varav mark	7 530 000	5 073 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 777 kvadratmeter, varav 645 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 132 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 12 st.

2 rum och kök 2 st.

4 rum och kök 1 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Internet
Sophämtning
Vatten

Leverantörer

Storholmen Förvaltning AB
Borås Elhandel
Stockholm Exergi
IP Only
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Trafikkontoret Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Nils Westling	Ordinarie ledamot
Martin Lundberg	Ordinarie ledamot
Maritha Johansson	Ordinarie ledamot
Daniel Björkman	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisor

Anna Sangert och Kristian Palm, ordinarie interna revisorer.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2019.

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Under året har andrahandsuthyrning beviljats vid sju tillfällen, i fem olika lägenheter.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts:

Upplysta nödutgångsskyltar	2019	
Ny ventilation i lokalen	2018	
Stampolning	2017	
Nytt torkskåp	2017	
Fiberinstallation	2016	IP Only
Ny ekonomisk förvaltare	2016	Storholmen Förvaltning AB
Takreovering	2016	Rostskyddsbehandling, målning och plåtarbeten
Ommålning av trapphus	2016	
Byte av elleverantör	2015	Borås elhandel
Byte av avloppsrör i lokalen	2015	

Sensorbelysning	2015	Trapphus, tvättstuga och källare
Ny torktumlare	2015	
Ny ekonomisk förvaltare	2014	N&N Affärsförvaltning AB
Termostatbyte i alla radiatorer	2014	
Radonmätning	2014	
Underhållsplan	2014	
Cykelrummet renoverat	2014	
Energideklaration	2013	
OVK	2012	
Lysknappar trapphus utbyta	2011	
2 st nya tvättmaskiner	2010	
Balkongrenovering	2010	Fuktspärr och målning
Stamspolning	2010	
Nytt värmesystem	2010	Fjärrvärme
Byte huvudvattenledning o mätare	2008	
Ny utegrill	2008	
Tvättstugans golv ommålat	2008	
Nytt värmesystem	2005	Pelletspanna
Omläggning av tak	2005	
Bakgården iordningställd	2003	Uteplats och ny gräsmatta
Nytt torkskåp	2002	
Brandvarnare	2002	Installerad i hela brf.
Tvättstugan ommålad	2000	
Asfaltering	2000	Parkeringen utanför lokalen
Ny tvättmaskin	2000	
Tvättstugan renoverad	1999	
Ommålning av trapphus	1998	
Byte av entredörr	1998	
OVK	1996	
Kabel-tv	1996	Stjärn-TV
Ny torktumlare	1995	
Elstambyte	1994	
Rörstambyte	1994	
Avloppsbyte i källarplanet	1993	
2 st nya tvättmaskiner	1991	
3 st nya soptunnor utanför	1990	Soprummet inomhus borttaget
Säkerhetsdörrar installerade	1988	
Omputsning fasad, tilläggsisolering	1987	
Balkongrenovering	1987	Nya balkonger med ny gjutning
Nya balkongdörrar och fönster	1987	

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	266 278	454 227
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	532 049	499 004
Finansiella intäkter	14	20
	532 063	499 024
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	318 810	560 833
Finansiella kostnader	28 219	24 470
Ökning av kortfristiga fordringar	7 905	3 392
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	88 000	88 000
Minskning av kortfristiga skulder	9 689	10 278
	452 623	686 973
Likvida medel vid årets slut	345 718	266 278
Årets förändring av likvida medel	79 440	-187 949

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	574	577	571	574	574
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	953	875	867	867	706
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 808	2 944	3 081	3 218	3 354
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	16	15	14	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	161	155	154	178	144
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	28	27	29	24
Nettoomsättning	532	499	486	488	464
Resultat efter finansiella poster	109	-162	82	77	66
Balansomslutning	3 253	3 242	3 502	3 485	3 510
Soliditet (%)	41,8	38,6	40,4	38,2	35,8
Kassalikviditet (%)	221,9	161,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	37	31	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,5	1,3	0,0	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 645 kvm bostäder och 108 kvm lokaler vilket blir 753 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	370 449	-305 851	-162 443	1 251 504
Avsättning yttre underhållsfond			49 200	-49 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-162 443	162 443	0
Årets resultat					108 870	108 870
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	419 649	-517 494	108 870	1 360 374

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-517 494
Årets resultat	108 870
	-408 624

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	42 225
I ny räkning överföres	-450 849
	-408 624

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	490 951	495 254
Övriga intäkter		41 098	3 750
Summa rörelseintäkter		532 049	499 004
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-33 688	-231 958
Fastighetsavgift/skatt		-26 129	-29 941
Driftkostnader	3	-193 606	-187 599
Övriga externa kostnader	4	-33 190	-72 567
Personalkostnader och arvoden	5	-32 197	-38 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 164	-76 164
		-394 974	-636 997
Rörelseresultat		137 075	-137 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 219	-24 470
		-28 205	-24 450
Resultat efter finansiella poster		108 870	-162 443
Resultat före skatt		108 870	-162 443
Årets resultat		108 870	-162 443

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 820 310	2 887 283
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	55 319	64 510
		2 875 629	2 951 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 877 629	2 953 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 895	12 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 490	8 796
Summa kortfristiga fordringar		29 385	21 480
Kassa och bank		345 717	266 278
Summa omsättningstillgångar		375 102	287 758
SUMMA TILLGÅNGAR		3 252 731	3 241 551

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 500	1 035 500
Förlagsinsatser		141 630	141 630
Uppåtelseavgifter		172 219	172 219
Fond för yttre underhåll		419 649	370 449
Summa bundet eget kapital		1 768 998	1 719 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-517 493	-305 850
Årets resultat		108 870	-162 443
Summa fritt eget kapital		-408 623	-468 293
Summa eget kapital		1 360 375	1 251 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 723 342	1 811 342
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		88 000	88 000
Leverantörsskulder		31 766	30 257
Övriga skulder		1 152	1 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 096	58 809
Summa kortfristiga skulder		169 014	178 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 252 731	3 241 551

Noter

Not 1 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.

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:

Stomme, grund	0,67 %
Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00 %
Inventarier/maskiner	10,0 %

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	369 996	371 945
Hyror	119 088	115 470
Övriga intäkter	1 867	7 839
	490 951	495 254

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Uppvärmning	121 045	120 805
Taxebundna kostnader	34 965	40 778
Fastighetskötsel	355	447
Fastighetsförsäkring	33 777	25 569
Skadebesiktning	3 465	0
	193 607	187 599

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningstjänster	26 155	37 798
Övriga externa kostnader och tjänster	7 035	34 769
	33 190	72 567

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2019	2018
Styrelsearvoden	24 500	29 500
Sociala avgifter på styrelsearvode	7 697	9 268
	32 197	38 768

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 726 483	4 276 483
Mark	450 000	450 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 176 483	4 726 483
Ingående avskrivningar	-1 839 200	-1 772 227
Årets avskrivningar	-66 973	-66 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 906 173	-1 839 200
Utgående redovisat värde	3 270 310	2 887 283
Taxeringsvärden byggnader	6 545 000	5 824 000
Taxeringsvärden mark	7 530 000	5 073 000
	14 075 000	10 897 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 553	187 553
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 553	187 553
Ingående avskrivningar	-123 043	-113 852
Årets avskrivningar	-9 191	-9 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 234	-123 043
Utgående redovisat värde	55 319	64 510

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hypotek	1,45	Rörlig	905 671	949 671
Swedbank hypotek	1,71	2022-02-25	905 671	949 671
Avgår kortfristig del			-88 000	-88 000
			1 723 342	1 811 342
Kortfristig del av långfristig skuld			88 000	88 000

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

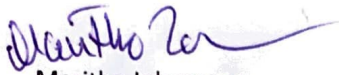
Stockholm 2020- 04-15



Nils Westling
Ordförande



Martin Lundberg



Maritha Johansson



Daniel Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-15

Anna Sangert
Intern revisor



Kristian Palm
Intern revisor



Revisionsberättelse

Undertecknade är utsedda att granska räkenskaperna och styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Nässlän 9.

Revisionsberättelsen avser tiden 2019-01-01 – 2019-12-31.

Vi har granskat föreningens verifikationer, fakturor och kontoutdrag via Storholmen Förvaltning. Vi har även tagit del av styrelsens mötesprotokoll.

Vår granskning har inte funnit anledning att anmärka på de ekonomiska underlagen, bokföringen eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att styrelsens upprättade resultat- och balansräkning fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.

Midsommarkransen 2020-04-14



Anna Sangert



Kristian Palm