



Årsredovisning 2019

Brf Nässlan

Org. 769618-8734

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Tellusborgsvägen 13, 126 32 HÄRERSTEN

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

CPP TM
AA SF
FW

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, Näsplan 12 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-23.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Tellusborgsvägen 11-13. Fastigheten byggdes 1947 och har nybyggnadsår 1948, värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 725 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 2 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
9 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fasadreovering	2018/2017
OVK kontroll	2018
2 nya parkeringar	2016
Installation av tvättstuga	2011
Stambyte	2007/2008

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning sköts löpande av föreningen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 20 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 21. Under året har 3 överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Wählberg	ledamot/ordf.
Hanne Schäferman	ledamot/kassör
Carl Magnus Palm	ledamot
Björn Fredén	ledamot
Anders Lantto	ledamot
Anna Åkerblad	ledamot
Thomas Mansell	ledamot
Tim Gjerulf	suppleant
Henrik Rundquist	suppleant

Till **revisor** har Deloitte Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Sara Jansson

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "AMP", "AA", "FW", and "TA".

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 2 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.

Händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsgruppen har påbörjat plan och arbete ihop med medlemmar för uppgradering av den gemensama innergården. För att öka nyttjandet och trivseln på gården för föreningens medlemmar och boende.

Föreningen har genomfört renovering och målning av trapphus i uppgång 11+13

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar som ingår i resultatet, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att man har lägre kostnader detta året än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen har amorterat ett av lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

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

Genomförd åtgärd

Renovering av trapphus
Uppdatering av innergård

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd

Planerad åtgärd	År
Energideklaration	2020
Spolning av stammar	2020/2021
Fortsatt renovering trädgård/innergård	2020

Handwritten signatures and initials in purple ink, including "CHP", "AA", "TW", and "BT".

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 952 346	3 540 970	298 291	-2 372 918	-121 516	13 297 173
Avsättning till yttre fond			34 200			
Balanseras i ny räkning				-155 715	121 516	
Årets resultat					-83 547	-83 547
Belopp vid årets utgång	11 952 346	3 540 970	332 491	-2 528 633	-83 547	13 213 625

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	496 020	495 629	474 346	473 469	471 197
Resultat efter finansiella poster, Kr	-83 547	-121 516	-1 526 072	-30 633	-39 043
Soliditet, %	86,7%	87%	84%	95%	94%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	659	659	640	640	640
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 502	2 517	3 340	841	859
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 370	21 370	21 370	21 370	21 370
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,85%	1,54%	1,01%	1,99%	1,94%
Fastighetens belåningsgrad, % **	12,52%	12,52%	16,51%	4,13%	4,19%

* 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	-2 528 634
Årets resultat	-83 548
	<hr/>
	-2 612 182
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	45 600
I ny räkning överföres	-2 657 782
	<hr/>
	-2 612 182

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.

AA
CMP
XW
BT
TM

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		496 021	495 628
Summa rörelsens intäkter m.m.		496 021	495 628
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-393 169	-419 974
Övriga externa kostnader	4	-55 836	-56 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 805	-96 805
Summa rörelsens kostnader		-545 810	-573 391
Rörelseresultat		-49 789	-77 763
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-33 759	-43 753
Summa finansiella poster		-33 759	-43 753
Resultat efter finansiella poster		-83 548	-121 516
Årets resultat		-83 548	-121 516

Handwritten notes in purple ink: "COP", "TA", "TW", "TM", and a signature.

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 483 790	14 573 214
Inventarier, verktyg och installationer	6	14 764	22 145
Summa materiella anläggningstillgångar		14 498 554	14 595 359
Summa anläggningstillgångar		14 498 554	14 595 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		988	1 468
Övriga fordringar		18 564	15 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 762	21 913
Summa kortfristiga fordringar		42 314	38 885
Kassa och bank		705 010	718 971
Summa omsättningstillgångar		747 324	757 856
SUMMA TILLGÅNGAR		15 245 878	15 353 215

Handwritten notes and signatures in purple ink, including "CMP", "ÅÅ", "Tun", and a signature.

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlems insatser	15 493 316	15 493 316
Fond för yttre underhåll	332 491	298 291
Summa bundet eget kapital	15 825 807	15 791 607
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 528 634	-2 372 918
Årets resultat	-83 548	-121 516
Summa fritt eget kapital	-2 612 182	-2 494 434
Summa eget kapital	13 213 625	13 297 173
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	1 767 950	1 825 000
Summa långfristiga skulder	1 767 950	1 825 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	45 640	0
Medlemmarnas reparationsfond	100 000	100 000
Leverantörsskulder	23 564	32 527
Övriga skulder	0	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 099	88 015
Summa kortfristiga skulder	264 303	231 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 245 878	15 353 215

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AW", "TM", and "BP".

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-49 789	-77 763
Avskrivningar	96 805	96 805
Erlagd ränta	-33 759	-43 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 257	-24 711
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 909	-4 282
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-8 963	8 439
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 936	-1 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 551	-22 266
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	45 640	0
Amortering långfristiga lån	-57 050	-596 190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 410	-596 190
Förändring av likvida medel	-13 961	-618 456
Likvida medel vid årets början	718 971	1 337 427
Likvida medel vid årets slut	705 010	718 971

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

Anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Byggnad 1%

Inventarier 10%

Fastighetskatt/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.

Yttre Fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, 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
<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
Årsavgifter	477 721	477 433
Hyresintäkt parkering	14 400	15 000
Övriga intäkter	3 899	3 195
Summa årsavgifter och hyresintäkter	496 020	495 628

CMP
TUMAP
FW
BPF

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Reparationer och underhåll fastighet	129 353	105 876
	Reparationer och underhåll mark	3 875	3 875
	Fastighetsel	21 832	20 047
	Fjärrvärme	166 207	171 400
	Vatten	-3 484	56 951
	Sophämtning	6 496	8 322
	Kabel-TV och bredband	8 518	8 448
	Entremattor	5 448	5 132
	Fastighetsskatt	16 524	16 044
	Fastighetsförsäkring	25 209	23 825
	Övriga driftskostnader	13 190	55
	Summa driftkostnader	393 168	419 975

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	35 741	32 778
	Revisionsarvode	18 500	16 875
	Övriga externa kostnader	1 595	6 959
	Summa övriga externa kostnader	55 836	56 612

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	15 176 225	15 176 225
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 176 225	15 176 225
	Ingående avskrivningar	-603 011	-513 587
	Årets avskrivningar	-89 424	-89 424
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-692 435	-603 011
	Utgående redovisat värde	14 483 790	14 573 214
	Redovisat värde byggnader	8 249 930	8 339 354
	Redovisat värde mark	6 233 860	6 233 860
	Summa redovisat värde	14 483 790	14 573 214
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	15 200 000 7 200 000	11 400 000 6 400 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	73 812	73 812		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 812	73 812		
	Ingående avskrivningar	-51 667	-44 286		
	Årets avskrivningar	-7 381	-7 381		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 048	-51 667		
	Utgående redovisat värde	14 764	22 145		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Kabel-TV, Com Hem	864	850		
	Ek förvaltning, Förvaltning i Östersund AB	7 726	7 538		
	Förutbetald försäkring	12 893	12 246		
	Bredband	1 279	1 279		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 762	21 913		
Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	182 560	0		
	Amortering efter 5 år	1 585 390	1 825 000		
	Summa långfristiga skulder	1 767 950	1 825 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2020	2019-12-31
	SBAB	2020-02-03	1,86	15 000	596 250
	SBAB	2020-02-03	1,86	15 640	621 090
	SBAB	2020-02-03	1,86	15 000	596 250
	Summa			45 640	1 813 590
	Avgår kortfristig del				45 640
	Summa långfristiga skulder				1 767 950
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Förutbetalda årsavgifter	37 774	30 451		
	Upplupna kostn fjärrvärme	21 646	23 670		
	Upplupet revisionsarvode	18 000	17 000		
	Övriga upplupna kostnader	17 679	16 894		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 099	88 015		

NOTER

Övriga noter

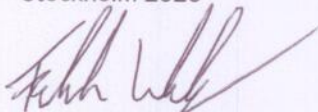
Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
Summa ställda säkerheter	5 700 000	5 700 000

Not 11 Händelser efter räkneskapsårets utgång

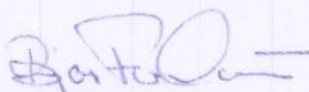
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-



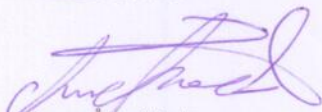
Fredrik Wählberg
Ordförande

Hanne Schäfermann



Björn Freden

~~Anders Lannto~~



Anna Åkerblad



Carl-Magnus Palm

Thomas Mansell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor