

Årsredovisning 2019

BRF KONSOLEN 716419-9254

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 1987-05-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Konsolen 1. på adressen Astrakangatan 98-104 i Hässelby. Föreningen har 5 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 820 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mona Gunsarfs	Ordförande
Sonia Siropiam	Ordinarie
Karin Dahlgren	Ordinarie
Magnus Lundström	Ordinarie
Yvonne Boström	Suppleant
Lars Nilsson	Suppleant
Mikael Melosso	Ordinarie

Valberedning

Charlotta Dickman.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i förening

Revisorer

Mats Ivarsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16 .Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 OVK är avslutad

Planerade underhåll

2020 Fortsätta med att förbättra ventilationen i fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetservice RJ-service

Övrig verksamhetsinformation

En styrelseledamot har deltagit i "Praktisk bokslutsutbildning"

Uppföljning av OVK-besiktningen har genomförts.

Energideklaration har gjorts.

Vi har reparerat hyreslägenheterna. Dessa är färdiga.

Förbättring av utemiljön har genomförts, rutschkanan har bytts ut och ny trappa med räcke har byggts.

Trädgårdsdagar som avslutades med korvgrillning.

Klotter har sanerats.

Beskärning av träd och buskar på gården och hängränorna har rensats samt lampor på gavlarna har satts upp.

Inspektion och trimning av frånluftsfläktarna har genomförts.

Kompostering av köksavfall har påbörjats.

Nytt passersystem med kodlås på portarna har installerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Miljörummen fungerar bättre nu sedan styrelsen plockar och kör undan sådant som ej får slängas där. Det sparar vi pengar på.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 384	3 383	3 382	3 396
Resultat efter fin. poster	-26	337	214	-265
Soliditet, %	57	57	56	53
Yttre fond	1 553	1 438	1 269	1 099
Taxeringsvärde	67 400	56 400	56 400	56 400
Bostadsyta, kvm	3 820	4 085	4 085	4 085
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	751	751	751	751
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 461	6 977	7 222	8 348
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,56	1,02	2,72
Belåningsgrad, %	43,60	43,08	44,07	50,59

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	40 052	-	-	40 052
Upplåtelseavgifter	1 569	-	-	1 569
Fond, yttre underhåll	1 438	-	116	1 553
Balanserat resultat	-4 027	337	-116	-3 806
Årets resultat	337	-337	-26	-26
Eget kapital	39 367	0	-26	39 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 806
Årets resultat	-26
Totalt	-3 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	202
Att från yttre fond i anspråk ta	-249
Balanseras i ny räkning	<u>-3 785</u>
	-3 833

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		3 384	3 383
Rörelseintäkter		0	182
Summa rörelseintäkter		3 384	3 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 118	-2 030
Övriga externa kostnader	8	-144	-120
Personalkostnader	9	-115	-113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-792	-803
Summa rörelsekostnader		-3 170	-3 065
Rörelseresultat		214	499
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-240	-163
Summa finansiella poster		-240	-163
Resultat efter finansiella poster		-26	337
Årets resultat		-26	337

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 368	66 156
Maskiner och inventarier	12	58	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 425	66 156
Summa anläggningstillgångar		65 425	66 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50	28
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	165	163
Summa kortfristiga fordringar		216	192
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 789	2 146
Summa kassa och bank		2 789	2 146
Summa omsättningstillgångar		3 006	2 338
Summa tillgångar		68 431	68 494

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 620	41 620
Fond för yttre underhåll		1 553	1 438
Summa bundet eget kapital		43 174	43 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 806	-4 027
Årets resultat		-26	337
Summa fritt eget kapital		-3 833	-3 691
Summa eget kapital		39 341	39 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	28 500	28 500
Summa långfristiga skulder		28 500	28 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169	223
Skatteskulder		3	7
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	418	397
Summa kortfristiga skulder		590	627
Summa eget kapital och skulder		68 431	68 494

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	2 146	2 022
Resultat efter finansiella poster	-26	337
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	792	803
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	766	1 140
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37	-13
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	705	1 125
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-62	0
Kassaflöde från investeringar	-62	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000
Årets kassaflöde	643	125
Likvida medel vid årets slut	2 789	2 146

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Konsolen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	338	338
Hysesintäkter, p-platser	127	127
Intäktsreduktion	0	-2
Årsavgifter, bostäder	2 867	2 867
Övriga intäkter	51	233
Summa	3 384	3 564

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	89	81
Fastighetsskötsel	86	166
Snöskottning	66	56
Trädgårdsarbete	91	80
Summa	333	382

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	35	177
Reparationer	140	18
Summa	175	195

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Lekplatsen	43	0
Hyreslägenheterna	207	0
OVK och Ventilation	0	112
Summa	249	112

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	146	154
Sophämtning	69	73
Uppvärmning	523	525
Vatten	132	130
Summa	870	882

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	5	6
Fastighetsförsäkringar	101	95
Fastighetsskatt	78	76
Kabel-TV	74	73
Självrisker	23	0
Tomträttsavgälder	209	209
Summa	492	459

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	22	0
Kameral förvaltning	56	56
Revisionsarvoden	21	21
Övriga förvaltningskostnader	44	42
Summa	144	120

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	21	22
Styrelsearvoden	94	91
Summa	115	113

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	240	163
Summa	240	163

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 175	71 175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 175	71 175
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 020	-4 233
Årets avskrivning	-788	-787
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 808	-5 020
Utgående restvärde enligt plan	65 368	66 156
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 602</i>	<i>15 602</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000	36 000
Taxeringsvärde mark	24 400	20 400
Summa	67 400	56 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	162	162
Inköp	62	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>224</u>	<u>162</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-162	-146
Avskrivningar	-4	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-166</u>	<u>-162</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>58</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	59	59
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	19	19
Tomträtt	52	52
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18
Summa	<u>165</u>	<u>163</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-03-26	0,97 %	15 000	15 000
Nordea Hypotek	2020-02-28	0,97 %	13 500	13 500
Summa			<u>28 500</u>	<u>28 500</u>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	11	17
Förutbetalda avgifter/hyror	282	282
Uppvärmning	68	71
Utgiftsräntor	8	8
Vatten	22	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	0
Summa	418	397

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	34 100	34 100
Summa	34 100	34 100

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Mona Gunsarfs
Ordförande

Karin Dahlgren
Ordinarie

Magnus Lundström
Ordinarie

Ibrahim Abdu
Ordinarie

Yvonne Boström
Ordinarie

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Mats Ivarsson
Revisor