

Årsredovisning 2019

BRF DE GEERSGATAN 8
716418-7234

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
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 1984-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet Röda rosen 2 byggdes 1934 och har värdeår 1934. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 645 kvm varav 2 555 kvm utgör lägenhetsyta och 96 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 412 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nabo Sickla AB (tidigare Rådum Fastighetservice AB). Den tekniska förvaltningen har skötts av P.O.S. Fastighetsvård AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltaren har under året gått in i en konstellation med tre andra förvaltare under det gemensamma varumärket "Nabo". Det har för vår förening inneburit att vi fått gå över till ett nytt datasystem med ett antal olika funktioner där vi beslutat att endast använda redovisningssystemet. Vi har också fått byta transaktionsbank från Swedbank till Handelsbanken. Våra rutiner i övrigt kommer inte förändras.

Övergången har initialt inneburit en ökad belastning på ordföranden och revisorssuppleanten, som deltagit i flera informationsgenomgångar kring systemets funktioner. Dessutom har ekonomiansvarige i Nabo för vår förening bytts två gånger sedan genomförandet, vilket inte underlättat.

En ny och effektivare reglercentral för fjärrvärmens har installerats till en kostnad av ca. kr 70 000. Den ena av våra två tvättmaskiner har tjänat ut och bytts till en ny för en kostnad av ca kr 45 000. Den andra tvättmaskinen har genomgått en omfattande reovering. Ett nytt cykelställ med låsmöjlighet har inköpts till en kostnad av ca kr 23 000.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en upprättad och reviderad underhållsplan för tiden 1995-2045. Byggnadens status är god. Smärre åtgärder görs löpande och inga större åtgärder planeras under de närmaste åren. Den årliga genomgången av fastigheten har gjorts av styrelsen genom KG Lindvall, Tore Ericsson och Folke K Larsson. Vad som då noterats har åtgärdats

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

KG Lindvall	Ordförande
Folke K Larsson	Ledamot fr.o.m 2019-05-28
Håkan Girell	Ledamot
Margareta Grauers	Ledamot
Tore Eriksson	Ledamot
Ann Ljungberg	Suppleant
Birgitta Härfast	Suppleant t.o.m 2019-05-28
Birgitta Mellström	Suppleant fr.o.m 2019-05-28
Tobias Tegnèr	Suppleant fr.o.m 2019-05-28
Ylva Norling	Suppleant t.o.m 2019-05-28

Valberedning

Valberedningen har från ordinarie föreningsstämman 2019-05-28 bestått av Gunnel Bring, Björn Jurell och Margareta Hörnfeldt.

Revisorer

Rolf H. Carlsson	Revisor
Leif Johansson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt haft sex protokollförda sammanträden. Medlemmarna har underhand informerats per e-post och nyhetsbrev om viktigare händelser i föreningen.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Några arvoden har inte utbetalts till styrelseledamöterna, revisorerna eller valberedningen. Däremot har ersättning betalats för utlägg man haft för föreningen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är kr 92 232 000 varav kr 65 000 000 avser mark och kr 27 000 000 bostadsrätter och kr 232 000 lokaler.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och styrelsen avser ej heller föreslå någon ändring för år 2020.

Föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB uppgick per årsskiftet till kr 1 650 000. Någon amortering har ej skett under året.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 32 st. medlemslägenheter. En ägarförändring har skett under året. Antalet medlemmar var vid årets slut 41 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Lagerlokal	78 m ²	2021-02-28
Lagerlokal	18,5 m ²	2020-05-31

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	987	1 053	1 044	1 056
Resultat efter fin. poster	-47	-91	-129	54
Soliditet, %	84	85	84	84
Bostadsyta, kvm	2 555	2 555	2 555	2 555
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	365	365	365	365
Lån per kvm bostadsyta, kr	646	646	685	705

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	4 627	-	-	4 627
Upplåtelseavgifter	7 508	-	-	7 508
Fond, yttre underhåll	502	-	15	517
Balanserat resultat	-2 347	-91	-15	-2 454
Årets resultat	-91	91	-47	-47
<i>Eget kapital</i>	<i>10 199</i>	<i>0</i>	<i>-47</i>	<i>10 152</i>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-2 438
Reservering till fond för yttre underhåll	-15
Årets resultat	-47
Totalt	<u>-2 501</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

I ny räkning överföres	<u>-2 501</u>
	-2 501

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		987	993
Rörelseintäkter		60	60
Summa rörelseintäkter		1 047	1 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-815	-898
Övriga externa kostnader	7	-78	-81
Personalkostnader	8	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185	-147
Summa rörelsekostnader		-1 078	-1 126
Rörelseresultat		-32	-73
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16	-18
Summa finansiella poster		-16	-18
Resultat efter finansiella poster		-47	-91
Årets resultat		-47	-91

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 714	11 803
Maskiner och inventarier	11	87	30
Summa materiella anläggningstillgångar		11 801	11 833
Summa anläggningstillgångar		11 801	11 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	0
Övriga fordringar	12	5	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36	22
Summa kortfristiga fordringar		45	28
Kassa och bank			
Kassa och bank		269	216
Summa kassa och bank		269	216
Summa omsättningstillgångar		315	243
Summa tillgångar		12 116	12 077

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 135	12 135
Fond för yttre underhåll		517	502
Summa bundet eget kapital		12 652	12 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 454	-2 347
Årets resultat		-47	-91
Summa fritt eget kapital		-2 501	-2 438
Summa eget kapital		10 152	10 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 650	1 650
Summa långfristiga skulder		1 650	1 650
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		135	23
Skatteskulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	179	205
Summa kortfristiga skulder		315	228
Summa eget kapital och skulder		12 116	12 077

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf De Geersgatan 8 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	51	50
Årsavgifter, bostäder	933	933
Övriga intäkter	63	70
Summa	1 047	1 053

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	21	32
Fastighetsskötsel	32	29
Snöskottning	1	0
Städning	22	20
Trädgårdsarbete	34	14
Övrigt	0	1
Summa	111	97

Not 4, Reparationer	2019	2018
El	1	2
Gård/markytor	5	17
Hissar	6	7
Källarutrymmen	0	73
Reparationer	19	5
Tak	4	0
Tvättstuga	15	5
Värme	5	1
Summa	54	111

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	60	63
Sophämtning	44	55
Uppvärmning	407	435
Vatten	49	50
Summa	560	604

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	39	38
Fastighetsskatt	47	46
Kabel-TV	4	3
Summa	90	87

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	6	13
Kameral förvaltning	37	37
Övriga förvaltningskostnader	34	32
Summa	78	81

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
<i>Summa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	16	18
<i>Summa</i>	<i>16</i>	<i>18</i>

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 399	15 399
Årets inköp	54	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>15 453</u>	<u>15 399</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 595	-3 455
Årets avskrivning	-143	-140
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 739</u>	<u>-3 595</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>11 714</u></u>	<u><u>11 803</u></u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 376</i>	<i>3 376</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 286	23 100
Taxeringsvärde mark	65 000	47 000
<i>Summa</i>	<i>92 286</i>	<i>70 100</i>

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	165	165
Inköp	65	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>229</u>	<u>165</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-135	-129
Avskrivningar	-7	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-142</u>	<u>-135</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>87</u></u>	<u><u>30</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	6
Skattekonto	5	0
Summa	5	6

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	1	0
Städning	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13
Summa	36	22

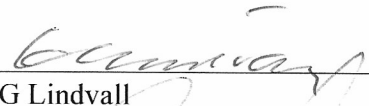
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	2020-03-28	1,10 %	1 650	1 650
Summa			1 650	1 650

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	4	0
Fastighetsskötsel	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	104	71
Uppvärmning	54	0
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	134
Summa	179	205


Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Underskrifter

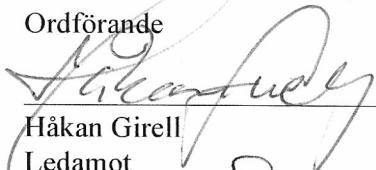
Stockholm, 2020 - 03 - 08
Ort och datum




KG Lindvall
Ordförande



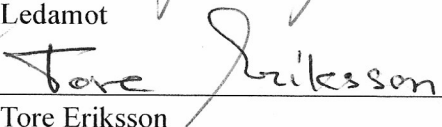
Folke K Larsson
Ledamot



Håkan Girell
Ledamot

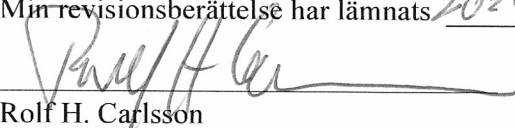


Margareta Grauers
Ledamot



Tore Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 20



Rolf H. Carlsson
Revisor

Bostadsrättsföreningen De Geersgatan 8

Org. Nr. 716418 – 7234

Revisionsberättelse för år 2019

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Mötesprotokoll från styrelsens arbete liksom årsmötesprotokoll har granskats och uppföljning av fattade beslut har genomförts. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att jag i rimlig omfattning försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, kontrakt med olika leverantörer, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen därmed gett rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande redovisningslagstiftning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsen och styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm den 20 mars 2020



Rolf H. Carlsson

Av bostadsrättsföreningen utsedd revisor