



# Årsredovisning 2019

Brf Falkonetten 1

Org. 769611-7352

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Postadress: Smedsbacksgatan 7, 115 39 STOCKHOLM

brf.falkonetten1@gmail.com

<https://sites.google.com/site/falkonetten1/home>

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# 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**, Falkonetten 1 i Stockholms kommun förvärvades 2005-12-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Smedsbacksgatan 7. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1939.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 3 201 m<sup>2</sup>, varav 2 882 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 319 m<sup>2</sup> lokalyta. I föreningen finns 5 parkeringsplatser och 2 garage.

### Lägenhetsfördelning

47st. 1 rum och kök  
10st. 2 rum och kök  
5st. 3 rum och kök  
2st. 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 63 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt (60 m<sup>2</sup>).

Föreningen har en uthyrd lokal till Nordic Project Solutions som löper i 3 år samt uthyrning i källarvåningen till en musikgrupp med löptid på 5 år.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2007
Elarbeten	2007
Hissar	2007
Tvättstuga	2007
Värme och ventilation	2007
Takterrassen	2009
Målning och belysning i entrén	2015
Renovering av hissar	2016
Installation av bredbandsfiber	2016
Byte av entrépartier	2017
Restaurering av målning i entrén	2017
Renovering av garagedörrar	2017
Ny fasadbelysning	2017
Byte av fastighetscentral	2017
Bergvärme	2018
Spolning av stammar	2018
Renovering av gårdsplan	2018

**Förvaltningsavtal** avseende ekonomisk förvaltning har föreningen med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2004-12-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-04-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-25. Styrelsen har sitt säte i Stockholms.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 80st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 83. Under året har 14 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr. För andrahandsuthyrning tas en avgift som årligen högst uppgår till 10% av gällande prisbasbelopp.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Olofsson	ledamot/Ordf.
Bengt Carlström	ledamot/Sekr.
Carl Rönnow	ledamot/Kassör
Jon Agerbjer	ledamot
Love Lindqvist	ledamot
Andreas Gustafsson	suppleant
Jesko von Koenigsegg	suppleant
Johanna Andersson	suppleant

Till **revisor** har David Wahlman, Rävissor AB valts.

**Valberedningen** består av Lars Calmfors och Irene Zetterstad.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året uppgår till 13 st. Dessa ingår i det 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

Som vanligt var det mindre ärenden och arbeten löpande under året. På föreningens hemsida <https://sites.google.com/site/falkonetten1> finns de senaste årsredovisningarna och stadgar samt kompletterande information till de boende.

Föreningen har under året skrivit under hyreskontrakt med Nordic Project Solutions AB som hyr föreningens lokaler i bottenvåningen på baksidan av huset. Avtalet har en löptid på 3 år. Föreningen har även tecknat hyreskontrakt med en musikgrupp med en löptid på 5 år. Musikgruppen hyr en väl ljudisolerad lokal i källarvåningen.

Villkoren för föreningens fastighetsförsäkringar har ändrats. Ändringen innebär att respektive lägenhetsinnehavare får teckna en bostadsrättsförsäkring för att försäkra sig mot

skador som lägenhetsinnehavaren är ansvarig för. Tidigare har denna försäkring ingått i föreningens fastighetsförsäkring. Anledningen till denna ändring är att det blev alltför dyrt för föreningen och för medlemmarna att behålla villkoren i den "gamla" fastighetsförsäkringen.

Under året har vi även spolat våra stammar för att bevara stammarnas livslängd.

Slutbesiktningen avseende renoveringen av gården har skett under våren och cirka halva kostnaden, drygt 1 miljon kronor har betalats under år 2019.

**Föreningens resultat** för år 2019 är -975 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -967 Kkr. Föreningens driftkostnader ökade under året där den största kostnaden var relaterade till reparationer och underhåll på 1 443 Kkr. Föreningens räntekostnader har under året ökat något.

I resultatet ingår avskrivningar med 517 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens kassaflöde har föreningen 2019 ett negativt kassaflöde på 617 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av gården	1 100

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 8 000 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till detta kommer löpande underhåll. Fastigheten besiktades av en konsult från företaget Densia 2013 med uppdrag att ta fram en underhållsplan.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Fönsterrenoveringar	2020/21	3000
Fasadrenoveringar	2021/22	5000

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>57 423 434</b>	<b>2 676 826</b>	<b>723 889</b>	<b>-1 011 402</b>	<b>-966 930</b>	<b>58 845 817</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000		
Balanseras i ny räkning				-966 930	966 930	
Årets resultat					-974 772	-974 772
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 423 434</b>	<b>2 676 826</b>	<b>823 889</b>	<b>-2 078 332</b>	<b>-974 772</b>	<b>57 871 045</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 725	2 715	2 609	2 594	2 570
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-975	-218	34	565	-103
Soliditet, %	72,2	74,9	75,0	75,0	74,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	713	713	699	699	685
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 633	6 938	6 938	6 974	7 009
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 348	20 348	20 348	20 348	20 348
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,09%	0,97%	0,99%	1,28%	2,29%
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,28%	25,38%	25,25%	25,25%	25,25%

\* 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	-2 078 332
Årets resultat	-974 772
	<hr/>
	-3 053 104
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
I ny räkning överföres	-3 153 104
	<hr/>
	-3 053 104

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.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 685 942	2 610 647
Övriga rörelseintäkter	3	39 294	62 454
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 725 236</b>	<b>2 673 101</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 624 148	-2 526 074
Övriga externa kostnader	5	-236 735	-331 760
Personalkostnader	6	-84 479	-68 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 698	-489 258
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 462 060</b>	<b>-3 415 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-736 824</b>	<b>-742 381</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-237 948	-224 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 948</b>	<b>-224 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-974 772</b>	<b>-966 930</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-974 772</b>	<b>-966 930</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	78 954 731	79 466 273
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 905	42 061
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 991 636</b>	<b>79 508 334</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 991 636</b>	<b>79 508 334</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	100
Övriga fordringar		34 118	32 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	96 316	113 990
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 434</b>	<b>146 496</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 050 982</b>	<b>1 668 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 181 416</b>	<b>1 814 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 173 052</b>	<b>81 322 968</b>

# BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 100 260	60 100 260
Fond för yttre underhåll	823 889	723 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>60 924 149</b>	<b>60 824 149</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 078 332	-1 011 401
Årets resultat	-974 772	-966 930
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 053 104</b>	<b>-1 978 331</b>

#### Summa eget kapital

**57 871 045**                      **58 845 818**

#### Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	21 540 000	21 980 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 540 000</b>	<b>21 980 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	220 000	0
Leverantörsskulder	123 596	91 151
Aktuell skatteskuld	28 145	9 018
Övriga skulder	0	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 266	395 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>762 007</b>	<b>497 150</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**80 173 052**                      **81 322 968**



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-736 824	-742 381
Avskrivningar	516 698	489 258
Erlagd ränta	-237 948	-224 549
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-458 074</b>	<b>-477 672</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	100	176 613
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	15 962	-25 859
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	32 445	-20 516
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	12 412	13 612
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-397 155</b>	<b>-333 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 800 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 800 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	2 500 000
Amortering långfristiga lån	-220 000	-100 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-220 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-617 155</b>	<b>-733 822</b>
Likvida medel vid årets början	1 668 138	2 401 961
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 050 982</b>	<b>1 668 138</b>

## NOTER

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### 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**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år	1 %
Renovering	100 år	1-4 %
Inventarier	5-10år	10-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

##### **Fastighetsskatt/ 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. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

##### **Fond för yttre underhåll**

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. Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske enligt framtagna underhållsplan.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	2 011 237	2 008 235
	Hyresintäkter bostäder	65 040	63 768
	Hyresintäkter lokaler	439 523	415 962
	Hyresintäkter p-platser och garage	116 540	98 163
	Övriga intäkter	53 602	24 519
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 685 942</b>	<b>2 610 647</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättningar	<u>39 294</u>	<u>62 454</u>
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>39 294</b>	<b>62 454</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Städning	37 200	36 800
	Yttre skötsel	2 121	22 058
	Reparationer och underhåll	1 442 856	1 373 060
	Fastighetsel	288 741	160 851
	Fjärrvärme	346 370	473 045
	Vatten	64 409	63 258
	Sophämtning	46 607	49 251
	Bredband	122 684	123 648
	Försäkringspremier	62 157	51 689
	Fastighetsavgift/skatt	149 068	127 048
	Övriga driftkostnader	<u>61 935</u>	<u>45 366</u>
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 624 148</b>	<b>2 526 074</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förvaltningsarvode	98 522	96 976
	Revisionsarvode	37 500	31 607
	Konsultarvoden	83 125	0
	Konstaterad kundförlust	0	175 047
	Övriga externa kostnader	<u>17 588</u>	<u>28 130</u>
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>236 735</b>	<b>331 760</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	60 000	53 000
	Lön	6 000	3 000
	Sociala kostnader	<u>18 479</u>	<u>15 390</u>
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 479</b>	<b>71 390</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	82 769 670	79 969 670
	Inköp	0	2 800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 769 670	82 769 670
	Ingående avskrivningar	-3 303 397	-2 822 233
	Årets avskrivningar	-511 542	-481 164
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 814 939	-3 303 397
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 954 731</b>	<b>79 466 273</b>
	Redovisat värde byggnader	38 939 214	39 450 756
	Redovisat värde mark	40 015 517	40 015 517
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>78 954 731</b>	<b>79 466 273</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	111 094 000 33 179 000	82 148 000 27 251 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	65 439	65 439
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 439	65 439
	Ingående avskrivningar	-23 378	-15 284
	Årets avskrivningar	-5 156	-8 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 534	-23 378
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 905</b>	<b>42 061</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	41 992	49 462
	Ekonomisk förvaltning	24 669	24 068
	Hissar	0	10 895
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 655	29 565
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>96 316</b>	<b>113 990</b>

## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	880 000	0
	Amortering efter 5 år	<u>20 660 000</u>	<u>21 980 000</u>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 540 000</b>	<b>21 980 000</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
SEB	2021-04-28	0,67	0	11 000 000
SEB	2020-12-28	0,56	0	8 480 000
SEB	2020-04-28	0,96	220 000	2 280 000
<b>Summa</b>			<b>220 000</b>	<b>21 760 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>220 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>21 540 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Upplupna elkostnader	34 332	45 978
	Upplupna räntekostnader	12 256	6 299
	Förutbetalda avgifter/hyror	267 837	288 030
	Upplupen fjärrvärme	31 535	35 716
	Upplupet revisionsarvode	26 250	15 000
	Övriga upplupna kostnader	<u>18 056</u>	<u>4 115</u>
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>390 266</b>	<b>395 138</b>

### Övriga noter

<b>Not 12</b>	<b>Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset - 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.

## NOTER

Stockholm 2020-

Jon Agerbjer

Bengt Carlström

Love Lindqvist

Håkan Olofsson

Carl Rönnow

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

David Wahlman  
Godkänd revisor