

# Årsredovisning

för

## Brf Bävern 17

716419-4990

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Bävorn 17, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2019.

#### Föreningens byggnad

Fastigheten består av 21 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 1.442 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 377 (1 337) kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 54 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 400 000 kr och markvärdet är 39 000 000 kr. Värdeåret är 1930.

#### Ekonomisk och teknisk förvaltning

Fastum AB är anlitad för föreningens ekonomiska förvaltning och Tived Fastighetsservice AB för föreningens tekniska förvaltning.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 september 1991.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 400 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs med utgångspunkt i underhållsplanen och uppgår till 163 200 kr.

### Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga fastighetslån.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Blomdahl, Ordförande
	Andreas Albihn
	Margareta Börjesson
	Ida Calås avflyttad 10 oktober 2019
	Håkan Fryklund
	John Österdahl
	Sara Okfors adjungerad i november 2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen konstituerande sig direkt efter stämman.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

### Revisorer

Kerstin Norlin Allegretto Revision AB t.om 31 december 2019.

Elias Haraldsson Allegretto Revision AB efterträder.

### Valberedning

Lars Sundman Sammankallande

Ida Calås som för 2020 efterträddes av Sara Okfors.

EA  
MS  
SOF

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen genomförde 2019 projektering av elstamsbyte.  
Arbetet inleddes i februari 2020.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 29 (32) medlemmar + 1 dödsbo med två borätter.  
Under året har 5 (0) överlåtelser skett. 2 (2) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under 2019.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	623	595	550	550
Resultat efter finansiella poster	-66	-150	-128	-103
Resultat exkl. avskrivningar	-113	-183	-120	-95
Soliditet (%)	99,11	98,85	99,11	99,20

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansslutning.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 060 142	5 768 077	925 812	-1 761 088	-300 001	14 692 942
Avsättning till yttre fond			163 200			163 200
Disposition av föregående års resultat:				-300 001	300 001	0
Årets resultat					-229 150	-229 150
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 060 142</b>	<b>5 768 077</b>	<b>1 089 012</b>	<b>-2 061 089</b>	<b>-229 150</b>	<b>14 626 992</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 061 089
årets förlust	-229 150
	<b>-2 290 239</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 290 239
	<b>-2 290 239</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EA", "ANB", and "B".

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	622 608	595 128
Övriga rörelseintäkter		4 549	9 725
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>627 157</b>	<b>604 853</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-488 725	-555 958
Övriga externa kostnader	4	-92 024	-85 469
Avskrivningar		-116 648	-116 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-697 397</b>	<b>-758 075</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-70 240</b>	<b>-153 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 327	3 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 290</b>	<b>3 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-65 950</b>	<b>-150 001</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-163 200	-150 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-163 200</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-229 150</b>	<b>-300 001</b>

MB JX 2F

EA

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

13 709 406

13 826 054

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**13 709 406**

**13 826 054**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 709 406**

**13 826 054**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 505

2 505

Övriga fordringar

6

150 331

150 951

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

37 321

27 934

**Summa kortfristiga fordringar**

**190 157**

**181 390**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

858 709

855 770

**Summa kassa och bank**

**858 709**

**855 770**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 048 866**

**1 037 160**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 758 272**

**14 863 214**

*EVA*  
*MB*

## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	15 828 219	15 828 219
Fond för yttre underhåll	1 089 012	925 812
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 917 231</b>	<b>16 754 031</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-2 061 089	-1 761 088
Årets resultat	-229 150	-300 001
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 290 239</b>	<b>-2 061 089</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 626 992</b>	<b>14 692 942</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	47 782	80 231
Skatteskulder	20	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 83 478	90 041
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>131 280</b>	<b>170 272</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 758 272                      14 863 214

QMB  
27

EA



## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-65 950	-150 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		116 648	116 648
Förändring skatteskuld/fordran		-11 160	462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>39 538</b>	<b>-32 891</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	-2 505
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 076	-1 005
Förändring av leverantörsskulder		-32 449	30 178
Förändring av kortfristiga skulder		-6 563	6 604
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 550</b>	<b>381</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 550</b>	<b>381</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		991 015	990 634
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		<b>989 465</b>	<b>991 015</b>

7F   MB

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond har lagts som en post i resultaträkningen för att styrelsen anser detta som en mer rättvisande bild redovisningen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	577 488	550 008
Kabel-TV och bredband	40 320	40 320
Hysesintäkter övrigt	4 800	4 800
	<b>622 608</b>	<b>595 128</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	45 000	49 075
Städkostnader	31 319	30 000
Hyra av entrémattor	0	5 106
Snöröjning/sandning	5 288	5 288
Serviceavtal	3 321	3 302
Hisskostnader	11 265	5 171
Besiktningkostnader	16 143	0
Reparationer	5 804	79 070
Planerat underhåll	0	1 464
Fastighetsel	36 845	30 133
Uppvärmning	173 546	184 956
Vatten och avlopp	28 962	27 298
Avfallshantering	31 651	31 466
Försäkringskostnader	32 001	41 919
Kabel-tv	58 628	58 505
Förbrukningsinventarier	6 625	0
Förbrukningsmaterial	2 326	3 205
	<b>488 724</b>	<b>555 958</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten initials in blue ink.*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	28 917	28 077
Porto	1 313	987
Föreningsgemensamma kostnader	10 002	0
Revisionsarvode	13 750	13 438
Ekonomisk förvaltning	29 751	29 000
Bankkostnader	2 000	1 500
Medlems-/föreningsavgifter	4 340	0
Övriga poster	1 951	12 467
	<b>92 024</b>	<b>85 469</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 664 948	9 664 948
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 664 948</b>	<b>9 664 948</b>
Ingående avskrivningar	-689 894	-573 246
Årets avskrivningar	-116 648	-116 648
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-806 542</b>	<b>-689 894</b>
Redovisat värde mark	4 851 000	4 851 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>4 851 000</b>	<b>4 851 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 709 406</b>	<b>13 826 054</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 575	14 886
Skattefordran	12 000	820
Avräkningskonto förvaltare	130 756	135 245
	<b>150 331</b>	<b>150 951</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel tv	15 011	14 656
Försäkring	13 886	5 011
Ekonomisk förvaltning	8 423	8 266
	<b>37 320</b>	<b>27 933</b>

 EA  
MB

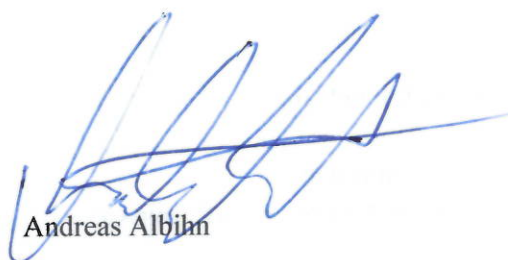
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsel	2 327	3 356
Fjärrvärme	23 146	25 003
Avfallskostnader	3 554	0
Vatten- och avlopp	4 645	0
Förutbetalda avgifter och hyror	49 806	61 682
	<b>83 478</b>	<b>90 041</b>

Stockholm 2020-05-15



Anna Blomdahl



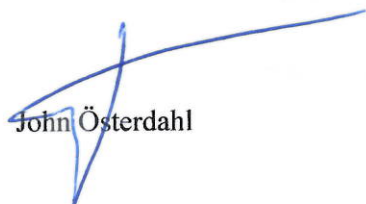
Andreas Albijn



Margareta Börjesson



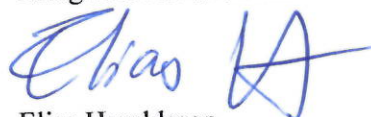
Håkan Fryklund



John Österdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Allegretto Revision AB



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas

första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare

betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.