

# Årsredovisning 2020

BRF FORELLEN 15

769603-8640



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FORELLEN 15

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# 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 1999-01-27.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Forellen 15 på adressen Nybrogatan 50 i Stockholm. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 3 634 kvm och 3 lokaler om 1631 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nils Trulsson	Ordförande/kassör
David Ahlm	Kassör
Henrik Torkelsson	Sekreterare
Carin Lindqvist	Ledamot
David Ahlm	Ledamot
Rache Kilic	Ledamot
Toni Ahlström	Suppleant
Cecilia Bratt	Suppleant

### VALBEREDNING

Leif Ahringer, Christer Bergmann

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## REVISORER

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden och haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

## PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Nya balkonger
2021	Nya takfläktar för lägenhetsventilation
2021	Byte av gamla vattenrör i Londoners källare

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	TIVED AB

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresförhandlingar
- Balkongprojekt
- Undersökning och dokumentation av fastighetens värmesystem
- Andrahandsupplåtelse
- Brandsäkerhet
- Värmekabel i takrännor och stuprör
- Låneupphandling
- Amortering av lån

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 966	5 898	5 734	5 838
Resultat efter fin. poster	1 580	1 060	786	452
Soliditet, %	65	62	62	61
Yttre fond	4 171	4 012	3 492	2 972
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	257	257	257	257
Lån kvm/totalyta, kr	8 317	9 171	9 266	9 456

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	63 121	-	-	63 121
Upplåtelseavgifter	12 373	-	-	12 373
Fond, yttre underhåll	4 012	-	160	4 171
Balanserat resultat	1 648	981	-160	2 469
Årets resultat	981	-981	1 580	1 580
<b>Eget kapital</b>	<b>82 134</b>	<b>0</b>	<b>1 580</b>	<b>83 714</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 469
Årets resultat	1 580
Totalt	<u>4 049</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	578
Att från yttre fond i anspråk ta	-146
Balanseras i ny räkning	3 616
	<u><u>4 049</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 966	5 898
Rörelseintäkter		272	189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 238</b>	<b>6 086</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 469	-2 755
Övriga externa kostnader	8	-170	-176
Personalkostnader	9	-422	-460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 176	-1 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 237</b>	<b>-4 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 002</b>	<b>1 519</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-421	-538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-421</b>	<b>-538</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 580</b>	<b>981</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 580</b>	<b>981</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	125 235	126 411
Pågående projekt		20	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 255</b>	<b>126 411</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>125 259</b>	<b>126 415</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32	37
Övriga fordringar	13	4 213	6 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	155	184
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 401</b>	<b>6 224</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 401</b>	<b>6 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 660</b>	<b>132 639</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 494	75 494
Fond för yttre underhåll		4 171	4 012
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 665</b>	<b>79 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 469	1 648
Årets resultat		1 580	981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 049</b>	<b>2 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 714</b>	<b>82 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	20 790	48 290
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 790</b>	<b>48 290</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 000	0
Leverantörsskulder		243	436
Skatteskulder		141	109
Övriga kortfristiga skulder		405	355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 367	1 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 155</b>	<b>2 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 660</b>	<b>132 639</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Forellen 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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:

Fastighetsförbättringar	10-50 år
Byggnad	120 år

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	140	139
Hysesintäkter, lokaler	4 752	4 588
Intäktsreduktion	-74	0
Årsavgifter, bostäder	923	923
Övriga intäkter	498	437
<b>Summa</b>	<b>6 238</b>	<b>6 086</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	55	65
Fastighetsskötsel	57	61
Snöskottning	11	23
Städning	91	74
Trädgårdsarbete	4	4
Övrigt	6	1
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>229</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	240	274
<b>Summa</b>	<b>240</b>	<b>274</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Dörrar och lås	4	110
Ventilation	9	0
Tak	132	307
Övriga rep.underhåll	0	2
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>419</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	79	91
Sophämtning	128	116
Uppvärmning	572	627
Vatten	266	184
<b>Summa</b>	<b>1 045</b>	<b>1 018</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	137	132
Fastighetsförsäkringar	78	74
Fastighetsskatt	469	486
Kabel-TV	131	123
<b>Summa</b>	<b>815</b>	<b>815</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	13
Juridiska kostnader	20	6
Kameral förvaltning	71	75
Revisionsarvoden	17	16
Övriga förvaltningskostnader	61	67
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>176</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	24	97
Sociala avgifter	115	65
Styrelsearvoden	283	298
<b>Summa</b>	<b>422</b>	<b>460</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420	535
Övriga räntekostnader	1	3
<b>Summa</b>	<b>421</b>	<b>538</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	134 445	134 445
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>134 445</b>	<b>134 445</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 034	-6 858
Årets avskrivning	-1 176	-1 176
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 210</b>	<b>-8 034</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>125 235</b>	<b>126 411</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 589</i>	<i>32 589</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 000	89 000
Taxeringsvärde mark	103 800	103 800
<b>Summa</b>	<b>192 800</b>	<b>192 800</b>
<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Klientmedelskonto	3 343	4 968
Skattekonto	120	37
Övriga fordringar	750	999
<b>Summa</b>	<b>4 213</b>	<b>6 004</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	35	32
Försäkringspremier	31	34
Förvaltning	22	23
Kabel-TV	34	32
Räntor	0	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	24
<b>Summa</b>	<b>155</b>	<b>184</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Handelsbanken	2021-01-30	1,45 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,05 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,05 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,62 %		5 500
Stadshypotek	2021-01-30	1,21 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,95 %		4 000
Stadshypotek	2020-01-30	0,95 %		6 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,40 %	9 790	9 790
Stadshypotek	2021-12-30	0,98 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2023-07-30	0,61 %	5 000	
Stadshypotek	2023-07-30	0,61 %	6 000	
<b>Summa</b>			<b>43 790</b>	<b>48 290</b>

*Varav kortfristig del*

23 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	16
El	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	1 112	1 092
Uppvärmning	76	73
Utgiftsräntor	73	79
Vatten	53	32
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	15
<b>Summa</b>	<b>1 367</b>	<b>1 314</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	80 000	80 000
<b>Summa</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Carin Lindquist  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Rachel Kilic  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Torkelsson  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Nils Trulsson  
Ordförande/kassör

\_\_\_\_\_  
David Alm  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Toresson Revision AB  
Carina Toresson  
Revisor

## Verification

Transaction ID	SyjS3ZB5d-BJeor2bH9d
Document	Brf Forellen 15, 769603-8640 - Årsredovisning 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Linda Tidell

## Signing parties

<b>Nils-Göran Trulsson</b>	nilstrulsson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Carin Lindqvist</b>	clindqvist929@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Henrik Torkelsson</b>	Henriktorkelsson@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>David Alm</b>	david.m.ahlm@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Rachel Kilic</b>	kilic@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Carina Toresson</b>	info@toressonrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to clindqvist929@gmail.com

2021-06-02 15:49:05 CEST,

### E-mail invitation sent to nilstrulsson@gmail.com

2021-06-02 15:49:05 CEST,

### E-mail invitation sent to david.m.ahlm@gmail.com

2021-06-02 15:49:05 CEST,

### E-mail invitation sent to kilic@live.se

2021-06-02 15:49:05 CEST,

### E-mail invitation sent to Henriktorkelsson@hotmail.com

2021-06-02 15:49:05 CEST,

### Clicked invitation link Nils-Göran Trulsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_11\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/11.1.2 Safari/605.1.15,2021-06-02 15:50:13 CEST,IP address: 78.70.46.166

### Document signed by Nils-Göran Ingvar Trulsson

Birth date: 13/12/1943,2021-06-02 15:51:49 CEST,

### Clicked invitation link David Alm

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-02 16:04:23 CEST,IP address: 178.31.165.236

### Document signed by DAVID ALM

Birth date: 27/03/1990,2021-06-02 16:05:28 CEST,

---

**Clicked invitation link Carin Lindqvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-02 16:37:36 CEST,IP address: 213.67.162.254

---

**Document viewed by Carin Lindqvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.3; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-02 16:49:37 CEST,IP address: 213.67.162.254

---

**Document signed by CARIN LINDQVIST**

Birth date: 26/10/1948,2021-06-02 16:50:39 CEST,

---

**Clicked invitation link Henrik Torkelsson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148,2021-06-02 18:23:52 CEST,IP address: 94.234.32.99

---

**Document signed by Anders Henrik Torkelsson**

Birth date: 21/07/1978,2021-06-02 18:24:55 CEST,

---

**Clicked invitation link Rachel Kilic**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-03 15:41:06 CEST,IP address: 192.44.242.21

---

**Document signed by RACHE KILIC**

Birth date: 15/04/1974,2021-06-03 15:49:18 CEST,

---

**E-mail invitation sent to info@toressonrevision.se**

2021-06-03 15:49:20 CEST,

---

**Clicked invitation link Carina Toresson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-06-03 16:46:02 CEST,IP address: 2.248.87.178

---

**Document signed by Carina Eva Marie Toresson**

Birth date: 25/11/1983,2021-06-03 16:49:19 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

