

# Årsredovisning 2019

## BRF VÅRFRUGATAN 717000-0140

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 kronor (SEK).

## 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.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Sankt Ilian 17:10. Föreningens byggnad innehåller 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 1 lokal. Föreningen förfogar även över 33 parkeringsplatser för bilar med en yta av 880 kvm. Dessutom finns 3 parkeringsplatser med eluttag.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 360 kvm, varav 2 380 kvm utgör lägenhetsyta och 980 kvm lokalyta.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Max Strålin	Ordförande
Amanda Öberg	Ledamot
Elin Slettengren	Ledamot
Sabina Sjöberg	Ledamot
Andreas Zetterlind	Ledamot

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamötern

#### Revisorer

Kennet Zetterlind Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Bullerisolering, nya garageportar
2006	Målning av balkonger
2007-2008	Stamreovering
2011	Plåtbeklädnad av balkonger
2017	Asfaltering av garageuppfart
2018	Byte av lampor garage samt trapphus
2019	Elektrisk garageport, trall utegård, nya utemöbler

Planerade underhåll

2020	Byte av belysning källare
2020	Byte av brandstegar till vinden
2020	Byte av värmväxlare

Avtal med leverantörer

Garageservice	Nordisk Portservice
Ekonomisk förvaltning	Nabo

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Styrelsen ser ingen anledning till höjning av avgifterna 2020. Föreningens belåning är låg och eventuella ränteförändringar kommer inte att påverka föreningens kostnadsbild alltför allvarligt.

Förändringar i avtal

Styrelsen tecknade serviceavtal på den nya garageporten.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 455 330	1 460 661	1 479 568	1 477 896
Resultat efter fin. poster	284 741	276 423	217 535	355 845
Soliditet, %	53	49	45	42
Yttre fond	1 447 950	1 347 950	1 247 950	1 147 950
Taxeringsvärde	26 293 000	23 569 000	23 569 000	23 569 000
Bostadsyta, kvm	2 380	2 380	2 380	2 380
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	562	567	567
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 224	1 350	1 476	1 602
Genomsnittlig skuldränta, %	1,19	0,89	0,83	0,78

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	372 300	-	-	372 300
Fond, yttre underhåll	1 347 950	-	100 000	1 447 950
Reservfond	66 552	-	-	66 552
Balanserat resultat	1 383 668	276 423	-100 000	1 560 091
Årets resultat	276 423	-276 423	284 741	284 741
<b>Eget kapital</b>	<b>3 446 892</b>	<b>0</b>	<b>284 741</b>	<b>3 731 633</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 560 091
Årets resultat	284 741
<b>Totalt</b>	<b>1 844 831</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	1 744 831
	<b>1 844 831</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 455 330	1 460 661
Rörelseintäkter		10 892	743
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 466 222</b>	<b>1 461 404</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-774 187	-766 783
Övriga externa kostnader	4	-106 555	-92 642
Personalkostnader	5	-51 873	-79 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 472	-216 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 145 087</b>	<b>-1 155 181</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>321 135</b>	<b>306 223</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 394	-29 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 394</b>	<b>-29 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>284 741</b>	<b>276 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>284 741</b>	<b>276 423</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	5 635 172	5 840 972
Maskiner och inventarier	7	6 676	13 348
Pågående projekt		111 800	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 753 648</b>	<b>5 854 320</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 753 648</b>	<b>5 854 320</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 041	22 923
Övriga fordringar		18 184	19 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 443	41 235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 668</b>	<b>83 612</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 173 615	1 074 027
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 173 615</b>	<b>1 074 027</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 232 283</b>	<b>1 157 639</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 985 931</b>	<b>7 011 958</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		372 300	372 300
Uppskrivningsfond		66 552	66 552
Fond för yttre underhåll		1 447 950	1 347 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 886 801</b>	<b>1 786 801</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 560 091	1 383 668
Årets resultat		284 741	276 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 844 831</b>	<b>1 660 091</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 731 633</b>	<b>3 446 892</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		13 356	13 356
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 356</b>	<b>13 356</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 613 475	2 913 475
Övriga långfristiga skulder		7 650	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 621 125</b>	<b>2 913 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		85 210	103 181
Skatteskulder		10 132	1 270
Övriga kortfristiga skulder		2 615	820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	221 860	232 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>619 817</b>	<b>638 235</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 985 931</b>	<b>7 011 958</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 074 027</b>	<b>893 964</b>
Resultat efter finansiella poster	284 741	276 423
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	212 472	216 746
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>497 213</b>	<b>493 168</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 944	-56 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 418	43 295
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>503 739</b>	<b>480 063</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-111 800	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-111 800</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-292 350	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-292 350</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>99 589</b>	<b>180 063</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 173 615</b>	<b>1 074 027</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vårfrugatan 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	2-5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,66 %
Maskiner och inventarier	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 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, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	90 844	103 400
Årsavgifter, bostäder	1 349 436	1 338 581
Övriga intäkter	3 050	4 280
Övriga årsavgifter	12 000	14 400
<b>Summa</b>	<b>1 455 330</b>	<b>1 460 661</b>

<b>Not 3, Fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service		
Fastighetsel	13 477	4 440
Fastighetsförsäkringar	59 889	68 979
Fastighetsskatt	18 344	16 220
Fastighetsskötsel	64 010	55 148
Fjärrvärme	9 994	0
Kabel-TV	338 989	339 003
Snöskottning	35 157	33 808
Sophämtning	11 686	0
Städning	36 044	35 860
Trädgårdsarbete	24 750	24 750
Vatten	6 079	0
Övriga rep./underhåll	106 594	101 510
Övrigt	39 852	67 685
<b>Summa</b>	<b>9 322</b>	<b>19 380</b>
	<b>774 187</b>	<b>766 783</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial		
Kameral förvaltning	10 568	25 522
Revisionsarvoden	44 756	47 029
Övriga förvaltningskostnader	2 200	0
<b>Summa</b>	<b>49 032</b>	<b>20 091</b>
	<b>106 555</b>	<b>92 642</b>

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter		
Styrelsearvoden	12 752	30 861
<b>Summa</b>	<b>39 121</b>	<b>48 150</b>
	<b>51 873</b>	<b>79 011</b>

<b>Not 6, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 497 918	9 497 918
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 497 918	9 497 918
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 656 946	-3 446 874
Årets avskrivning	-205 800	-210 072
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 862 746	-3 656 946
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>5 635 172</u>	<u>5 840 972</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	211 400	211 400
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 492 000	17 018 000
Taxeringsvärde mark	7 801 000	6 551 000
<b>Summa</b>	<b>26 293 000</b>	<b>23 569 000</b>

<b>Not 7, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	96 659	96 659
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	96 659	96 659
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-83 311	-76 638
Avskrivningar	-6 672	-6 674
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-89 983	-83 311
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6 676</u>	<u>13 348</u>

<b>Not 8, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-04-30	1,55 %	400 000	700 000
Swedbank	2020-03-28	1,24 %	2 513 475	2 513 475
<b>Summa</b>			<b>2 913 475</b>	<b>3 213 475</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300 000	



<b>Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	4 513	6 052
Förutbetalda avgifter/hyror	122 003	122 533
Städning	0	2 250
Uppvärmning	35 247	38 621
Utgiftsräntor	273	229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 824	63 279
<b>Summa</b>	<b>221 860</b>	<b>232 964</b>

<b>Not 10, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	7 213 000	7 213 000
<b>Summa</b>	<b>7 213 000</b>	<b>7 213 000</b>

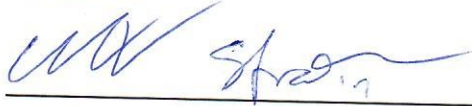
### **Not 11, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Föreningen kommer ha ett planerat negativt kassaflöde under 2020 på cirka 500 TSEK. Detta är arbeten som skulle ha utförts tidigare men inte blivit av, på grund av olika omständigheter, och de pengarna har reservats och finns därför likvida på bankkontot sedan tidigare. Kassaflödesbilden kommer dock oavsett att förbättras under 2021, då ett lån som tidigare amorterats 300 TSEK/år betalas klart, vilket kommer ge föreningen än mer likvida medel per år.



## Underskrifter

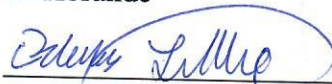
Enköping, 2020 - 04 - 27  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

Max Strålin  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_


Amanda Öberg  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_

Andreas Zetterlind  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_

Sabina Sjöberg  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_

Elin Slettengren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 19

  
\_\_\_\_\_

Kennet Zetterlind  
Revisor

# BRF VÅRFRUGATAN

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, utsedd revisor av ordinarie föreningsstämma, har granskat BRF Vårfrugatans räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret


2019-01-01 - 2019-12-31.

Jag har tagit del av räkenskaperna, styrelsens årsredovisning, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna har detaljgranskats av mig.

Min granskning har icke givit anledning till anmärkningar, varför jag föreslår att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Enköping 19 april 2020



Kenneth Zetterlind  
Revisor