

Årsredovisning för
Brf Rullen 1
769607-2649
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rullen 1, 769607-2649, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anna Sjöberg	Ledamot	2020
Dennis Jarl	Ledamot	2020
Per Janeld	Ledamot	2020
Ena Catic	Ledamot	2020

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Gustav Sjöberg	Föreningsvald revisor
----------------	-----------------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Spolen 2 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 12 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastigheten är belägen på Mejselvägen 39 & 41.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
4	8

Total tomtarea:	765 kvm
Total bostadsarea:	480 kvm
Total lokalarea:	40 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Rent Hemma i Sverige AB
E.ON
Nomor
Veolia Recycling

Ekonomisk förvaltning
Städavtal
El-avtal avseende volym
Skadedjursbekämpning
Avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 299 kr och planerat underhåll för 42 111 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-01 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 203 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 390 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av värmesystem, tappvattenledningar och balkonger.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juni 2014 då avgifterna höjdes med 10 %.

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	469	471	468	453
Resultat efter finansiella poster	-9	-572	46	32
Förändring av underhållsfond	161	-202	19	19
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-130	-330	76	62
Soliditet %	50	49	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	835	835	835	835
Driftskostnad, kr / kvm	485	449	459	408
Ränta, kr / kvm	82	88	82	82
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	390	383	36	36
Lån, kr / kvm	7 500	7 500	7 500	7 500
Snittränta (%)	1,10	1,18	1,09	1,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	5 757 000	-	-1 204 988	-572 204
Disposition enligt föreningsstämma			-572 204	572 204
Avsättning till underhållsfond		203 000	-203 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 111	42 111	
Årets resultat				-9 311
Vid årets slut	5 757 000	160 889	-1 938 081	-9 311

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 777 192
Årets resultat före fondförändring	-9 311
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 111
Summa över/underskott	-1 947 392

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 947 392**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	466 572	466 572
Övriga rörelseintäkter	2	2 662	4 784
Summa rörelseintäkter		469 234	471 356
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-314 525	-909 245
Övriga externa kostnader	6	-50 572	-45 073
Personalkostnader	7	-30 594	-3 310
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-40 107	-40 108
Summa rörelsekostnader		-435 798	-997 736
Rörelseresultat		33 436	-526 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 840	-45 874
Summa finansiella poster		-42 747	-45 824
Resultat efter finansiella poster		-9 311	-572 204
Årets resultat		-9 311	-572 204

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 419 939	7 460 046
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 419 939	7 460 046
Summa anläggningstillgångar		7 419 939	7 460 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		73	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 509	15 290
Summa kortfristiga fordringar		15 582	15 293
<i>Kassa och bank</i>	12	548 486	657 253
Summa omsättningstillgångar		564 068	672 546
SUMMA TILLGÅNGAR		7 984 007	8 132 592

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 757 000	5 757 000
Underhållsfond		160 889	-
Summa bundet eget kapital		5 917 889	5 757 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 938 081	-1 204 988
Årets resultat		-9 311	-572 204
Summa fritt eget kapital		-1 947 392	-1 777 192
Summa eget kapital		3 970 497	3 979 808
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 900 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		11 072	202 131
Skatteskulder		1 703	1 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	100 735	49 136
Summa kortfristiga skulder		113 510	252 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 984 007	8 132 592

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 436	-526 380
Avskrivningar	40 107	40 108
	73 543	-486 272
Erhållen ränta	93	50
Erlagd ränta	-42 840	-45 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	30 796	-532 096
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-289	-4 090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-139 274	152 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-108 767	-383 676
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-108 767	-383 676
Likvida medel vid årets början	657 253	1 040 929
Likvida medel vid årets slut	548 486	657 253

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

200 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	400 572	400 572
Hyror lokaler	66 000	66 000
Summa	466 572	466 572

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	1 163	2 276
Övriga intäkter	1 499	2 508
Summa	2 662	4 784

Not 3 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen		5 175
VA & sanitet, installationer	5 674	29 045
Värme, installationer		14 341
Ventilation, installationer		10 063
El, installationer	7 500	
Huskropp	7 125	
Summa	20 299	58 624

Not 4 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	42 111	
Huskropp, fönster		617 037
Summa	42 111	617 037

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	19 644	18 914
Städning	17 107	12 092
Besiktningskostnader	9 891	
El	130 037	123 404
Vatten och avlopp	20 607	20 253
Avfallshantering	20 234	22 628
Fastighetsförsäkring	3 495	3 427
Systematiskt brandskyddsarbete		1 766
Tomträttsavgälder	31 100	31 100
Summa	252 115	233 584

Not 6 Övriga kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Kontorsmateriel och trycksaker		2 889
Tele och post		210
Förvaltningskostnader	42 782	41 351
Bankkostnader	645	284
Övriga externa tjänster	3 125	339
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 020	
Summa	50 572	45 073

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Styrelsearvoden	23 996	799
Summa	23 996	799
Sociala avgifter	6 598	2 511
Summa	30 594	3 310

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader	40 107	40 108
Summa	40 107	40 108

Not 9 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	8 084 414	8 084 414
	8 084 414	8 084 414
<i>Årets anskaffningar</i>	-	
	8 084 414	8 084 414
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-624 368	-584 260
	-624 368	-584 260
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-40 107	-40 108
	-40 107	-40 108
<i>Utgående avskrivningar</i>	-664 475	-624 368
Redovisat värde	7 419 939	7 460 046
<i>Varav</i>		
Byggnader	7 419 939	7 460 046
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 498 000	6 023 000
Lokaler	312 000	287 000
Totalt taxeringsvärde	9 810 000	6 310 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>4 810 000</i>	<i>3 790 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	73 029	73 029
	<u>73 029</u>	<u>73 029</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden		
	73 029	73 029
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-73 029	-73 029
	<u>-73 029</u>	<u>-73 029</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 Utgående avskrivningar		
	-73 029	-73 029
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	15 509	15 290
	<u>15 509</u>	<u>15 290</u>

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	548 486	657 253
	<u>548 486</u>	<u>657 253</u>

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 900 000	3 900 000
	<u>3 900 000</u>	<u>3 900 000</u>

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	3 900 000	3 900 000
Summa	3 900 000	3 900 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,09 %	201222	1 900 000	-	-	1 900 000
Swedbank	1,09 %	201222	700 000	-	-	700 000
Swedbank	1,09 %	201222	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank	1,09 %	201222	300 000	-	-	300 000
			3 900 000	-	-	3 900 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 594	
Upplupna räntekostnader		6 500
Förutbetalda intäkter	27 889	27 615
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 252	15 021
	100 735	49 136

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 900 293	3 900 293
Summa ställda säkerheter	3 900 293	3 900 293

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2020 - -

Anna Sjöberg

Dennis Jarl

Per Janelid

Ena Catic

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

Gustav Sjöberg
Föreningsrevisor