

Årsredovisning 2019

BRF TRIVSELHEM NR 1 716418-7713

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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 1984-08-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 7 på adressen Erstagatan 20 i Stockholm. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 088 kvm och 5 lokaler om 280 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Hedelin	Ordförande
Jesper Kettu	Vice ordförande
Christer Wallström	Kassör
Christian Svensson	Ledamot
Britt-Inger Fredriksson	Sekreterare
Magnus Askenbäck	Suppleant

Valberedning

Jani Myrman Kristoffersen och Per Melin.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009	Byte av badrumsstammar
2010	Takmålning
2011	Fönstermålning
2012	Tvättstuga
2013-14	Fasadrenovering
2017-18	Trapprenovering

Planerade underhåll

2020 Cykelrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Firma Fredrik Hedelin

Övrig verksamhetsinformation

Fredrik Söderberg är inte längre medlem i föreningen och har avgått ur styrelsen. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Fredrik Hedelin, Christer Wallström, Christian Svensson och Magnus Askenbäck.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt tidigare styrelsebeslut höjdes avgifterna med 3% från och med 1 juli.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 46 500 kr.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler. I lokalerna bedrivs i tur och ordning restaurang, hundvård, kontor, butik och butik. Samtliga kontrakt har löptid 20210930.

Vår ekonomiska förvaltare Rådrom har under verksamhetsåret sjösatt ett nytt omfattande administrationsverktyg och bytt namn till Nabo. I samband med detta har föreningen bytt bank från Swedbank till Handelsbanken.

Förändringar i avtal

Lokal nr 5 har överlåtits till ny hyresgäst men med bibehållen verksamhet.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder utförts: reparation av avloppsstammar i kulvert, sanering av skadedjur i kulvert, besiktning av sättningsskador, byte av dörr till cykelrummet.

En gemensam städdag genomfördes i april med bland annat tvätt av uteplatsen samt rensning och städning av vinden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 313	1 301	1 257	1 241
Resultat efter fin. poster	-201	-797	-20	1
Soliditet, %	97	99	98	98
Yttre fond	1 047	1 047	882	718
Taxeringsvärde	72 190	54 909	54 909	54 909
Bostadsyta, kvm	2 088	2 088	2 088	2 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	334	315	296	287

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	5 315	-	-	5 315
Upplåtelseavgifter	11 632	-	-	11 632
Fond, yttre underhåll	1 047	-	-	1 047
Balkongfond	42	-	3	45
Balanserat resultat	-4 375	-818 *	-	-5 193
Årets resultat	-818	818	-201	-201
Eget kapital	12 844	0	-198	12 646

* Varav -797 143 kr avser 2018 års resultat och 20 393 kr avser 2017 års resultat.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 193
Årets resultat	<u>-201</u>
Totalt	-5 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	217
Balanseras i ny räkning	<u>-5 611</u>
	-5 394

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 313	1 254
Rörelseintäkter		50	47
Summa rörelseintäkter		1 363	1 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 219	-1 732
Övriga externa kostnader	7	-114	-126
Personalkostnader	8	-63	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172	-188
Summa rörelsekostnader		-1 567	-2 102
Rörelseresultat		-204	-800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Summa finansiella poster		3	3
Resultat efter finansiella poster		-201	-797
Årets resultat		-201	-797

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	11 718	11 889
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 718</u>	<u>11 889</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>11 718</u>	<u>11 889</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-8
Övriga fordringar	11	61	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62	62
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>123</u>	<u>131</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 260	1 166
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 260</u>	<u>1 166</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 383</u>	<u>1 297</u>
Summa tillgångar		<u>13 101</u>	<u>13 187</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 947	16 947
Fond för yttre underhåll		1 047	1 047
Balkongfond		45	42
Summa bundet eget kapital		18 040	18 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 193	-4 375
Årets resultat		-201	-818
Summa fritt eget kapital		-5 394	-5 193
Summa eget kapital		12 646	12 844
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		200	105
Övriga kortfristiga skulder		-6	-4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	261	242
Summa kortfristiga skulder		455	343
Summa eget kapital och skulder		13 101	13 187

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trivselhem nr 1 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	11	0
Hysesintäkter, lokaler	550	546
Årsavgifter, bostäder	698	658
Övriga intäkter	105	97
Summa	1 363	1 301

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	65	33
Fastighetsskötsel	67	56
Snöskottning	0	1
Städning	32	29
Trädgårdsarbete	10	0
Övrigt	50	0
Summa	225	119
Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	66	4
El	1	110
Gård och markytor	3	0
Hissar	79	2
Hyseslokaler	0	3
Kabel-tv och bredband	1	0
Källarutrymmen	20	0
Reparationer	24	57
Trapphus, port, entré	0	476
Tvättstuga	0	10
VA	69	43
Värme	0	18
Övriga gemensamma utrymmen	0	181
Summa	265	904
Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	52	53
Sophämtning	67	62
Uppvärmning	337	341
Vatten	78	76
Summa	534	532
Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	1	1
Fastighetsförsäkringar	47	47
Fastighetsskatt	116	100
Kabel-TV	30	30
Summa	194	178

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	8	8
Kameral förvaltning	49	55
Revisionsarvoden	15	16
Övriga förvaltningskostnader	41	47
Summa	114	126
Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	18	8
Styrelsearvoden	45	48
Summa	63	56
Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 278	15 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 278	15 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 389	-3 201
Årets avskrivning	-172	-188
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 560	-3 389
Utgående restvärde enligt plan	11 718	11 889
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 110</i>	<i>2 110</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 130	20 319
Taxeringsvärde mark	49 060	34 590
Summa	72 190	54 909
Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	303	303
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303	303
Ingående ackumulerad avskrivning	-303	-303
Utgående ackumulerad avskrivning	-303	-303
Utgående restvärde enligt plan	0	0

	2019-12-31	2018-12-31
Not 11, Övriga fordringar		
Skattefordringar	54	77
Skattekonto	7	0
Summa	61	77
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	41	40
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	22
Summa	62	62
Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	0
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	121	118
Uppvärmning	43	0
Vatten	13	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64	124
Summa	261	242
Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	1 075	1 075
Summa	1 075	1 075

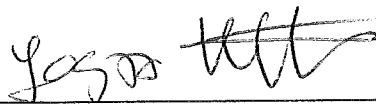
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 03

Ort och datum



Fredrik Hedelin
Ordförande

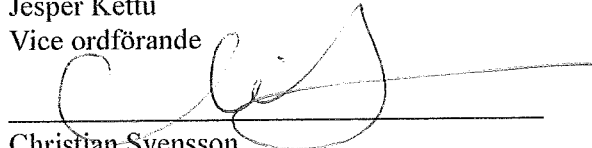


Jesper Kettu
Vice ordförande



Christer Wallström
Kassör

ERSÄTTARE
ORF. LEDAMOT
MÅNENS REVISOR

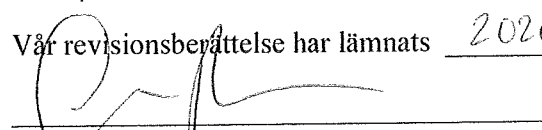


Christian Svensson
Ledamot



Britt-Inger Fredriksson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 04



Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Trivselhem nr 1, org.nr 716418-7713.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

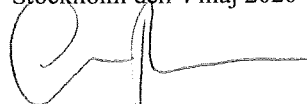
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stoekholm den 4 maj 2020



Carina Toresson