

# Årsredovisning

för

## Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Brunfisken 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Brunfisken 17 i Hedvig Eleonoras församling, Stockholms kommun. Adressen är Linnégatan 20. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten uppfördes år 1942/1943 och tillbyggdes 2003. Fastighetens värdeår är 1960.

### Föreningens fastighet

Brf Brunfisken 17 består av 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt samt ett förråd. Den totala ytan enligt senaste taxeringsuppgifterna är 2 612 kvm varav 2 429 kvm motsvarar bostadsyta och 183 kvm lokalyta.

### Lokalhyresgäster:

1503 Styleport AB

1504

1505 Forsbergs Skola AB

1506 Ostindiska i Stockholm, Ulla Nordström AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

### Förvaltning

Princip Redovisning AB

Mickes förnsterputs & städ AB

Ekonomisk förvaltning

Trappstädning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av styrelsen som anlitat olika företag för kontroll av ventilation, värme och dylikt.

### **Större underhålls- och investeringsåtgärder.**

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny fasad och stuprännor	2016
Renoverade balkonger	2016
Målning trapphus	2013
Ny armatur trapphus	2013
Nytt värmesystem	2010
Stambyte	2001

### **Föreningens underhållsfond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen sker genom omföring från fritt eget kapital (årets resultat) till bundet eget kapital.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2020 har styrelsen prioriterat den tekniska fastighetsskötseln och underhållet. För att långsiktigt förbättra ekonomin har styrelsen arbetat vidare med försäljning och exploatering av råvinden på våning 7 som tidigare beslutats. Föreningen har beviljats bygglov utan anmärkningar men igångsättandet har försenats av ett överklagande till Hyresnämnden.

Vad gäller den tekniska fastighetsförvaltningen har återstående OVK-besiktning utförts. Samtliga lägenheter är nu inspekterade. Dessutom har samtliga eldstäder inspekterats och fått godkänt för användning. Vidare har hissmaskineriet justerats i flera omgångar. Ett nytt styrsystem för fjärrvärme har installerats.

Ordningsregler: Styrelsen har preciserat vilka regler som gäller vid ombyggnad av bostad, bland annat krävs nu tillstånd av inspektör för större ombyggnader och att ombyggnationer dokumenteras i bild.

### **Överlåtelse**

Under 2020 har det varit färre andrahandsuthyrningar och ombyggnader än vanligt. Under verksamhetsåret har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen har alltså fått 13 nya medlemmar.

Eftersom föreningens lokaler skall användas som förråd för medlemmarna har samtliga lokalhyresgäster sagts upp. I samband med uppsägningen har erforderlig kostnad för i anspråkstagande av det indirekta besittningsskyddet betalats ut till en lokalhyresgäst om 54 000 kr.

Sedan tidigare har tre medlemmar hyrt ut sina lägenheter i andra hand efter godkännande av styrelsen. Under verksamhetsåret 2020 har en (1) medlem har ansökt och fått tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand enligt gällande regelverk. Två medlemmar har ansökt om och beviljats tillstånd för ombyggnad.



## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid året början 79 st och vid årets slut 78 st.

### Överlåtelser

Under året har 11 lägenheter överlåtit.

1 medlem har fått tillstånd att hyra ut sina lägenheter i andra hand enligt gällande regelverk.

Styrelsens har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Sedan föregående föreningsstämma 2020-06-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

### Styrelsen

#### Ledamöter

Mikael Timm  
Kjell Gustavsson  
Andreas Karlsson  
Louise Byström  
Charlotta Necking  
Victor Widing

#### Suppleanter

Charlotte Berglund  
Erik Norling (avflyttad november 2020)

#### Revisor

Peter Olofson                      Finnhammars Revisionsbyrå  
Bengt Beergrehn                Finnhammars Revisionsbyrå, Revisorssuppleant

#### Valberedning

Urban Östensson  
Annika Steberg  
Frida Olofsson

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

### **Hemsida**

Föreningens hemsida [www.brunfiskén17.bostadsrätterna.se](http://www.brunfiskén17.bostadsrätterna.se) uppdateras när något av vikt inträffat. Här finns protokoll från stämmor, årsredovisningar men också praktisk information om bredband, elavbrott, sophämtning m.m.

Nya versioner av ordningsreglerna publiceras flera gånger per år, det gäller bland annat regelverket vid ombyggnader. Styrelsen har också producerat ett informationsblad till medlemmarna.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 944	1 974	1 918	1 853
Resultat efter finansiella poster	-230	43	-401	-378
Soliditet (%)	47,3	47,7	46,3	46,6

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 339 494	464 487	1 480 142	-39 515	42 793	<b>8 287 401</b>
Disposition av föregående års resultat:			273 600	-230 807	-42 793	<b>0</b>
Årets resultat					-229 974	<b>-229 974</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 339 494</b>	<b>464 487</b>	<b>1 753 742</b>	<b>-270 322</b>	<b>-229 974</b>	<b>8 057 427</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-270 322
årets förlust	-229 975
	<b>-500 297</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	273 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-773 897
	<b>-500 297</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 943 949	1 974 397
Övriga rörelseintäkter	2	0	4 440
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 943 949</b>	<b>1 978 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 000 467	-976 065
Övriga förvaltningskostnader	4	-407 973	-287 133
Personalkostnader	5	-105 286	0
Avskrivningar	6, 7	-467 569	-506 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 981 295</b>	<b>-1 769 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-37 346</b>	<b>208 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 807	2 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-194 436	-168 336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 629</b>	<b>-166 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-229 975</b>	<b>42 793</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-229 975</b>	<b>42 793</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-229 975</b>	<b>42 793</b>



## Balansräkning

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	14 776 718	15 177 002
Inventarier, och installationer	7	403 878	471 163
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 180 596</b>	<b>15 648 165</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos intresseföretag		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 181 096</b>	<b>15 648 665</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses-och avgiftsfordringar		79 808	72 267
Övriga fordringar		12 380	8 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 188</b>	<b>80 440</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 761 150	1 629 319
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 761 150</b>	<b>1 629 319</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 853 338</b>	<b>1 709 759</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

17 034 434                      17 358 424

*FD.*

**Balansräkning** Not 2020-12-31 2019-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		6 803 981	6 803 981
Fond för yttre underhåll		1 753 742	1 480 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 557 723</b>	<b>8 284 123</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-270 322	-39 515
Årets resultat		-229 975	42 793
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-500 297</b>	<b>3 278</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 057 426</b>	<b>8 287 401</b>

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 375 000	8 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 375 000</b>	<b>8 375 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	0
Förskott från kunder		10 803	0
Leverantörsskulder		83 083	164 122
Skatteskulder		6 816	3 800
Övriga skulder		11 305	21 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		490 001	506 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 602 008</b>	<b>696 023</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 17 034 434 17 358 424



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

K2-regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	1,0
Fastighetsförbättringar	2,0-5,0
Maskiner och inventarier	4,0-10,0

### Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 355 941	1 358 001
Hyror lokaler	224 649	248 484
Separat debiterad F-skatt	9 384	8 804
Bränsletillägg	270 336	270 336
Övriga intäkter	83 640	88 772
Ersättning från Brandkontoret	0	4 440
	<b>1 943 950</b>	<b>1 978 837</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	0
Snöröjning	9 965	20 856
Städning	39 875	64 212
Hisservice och besiktning	19 371	9 178
Reparation av hiss	26 111	2 268
El	44 616	39 480
Fjärrvärme	356 347	380 109
Vatten	58 028	46 410
Renhållning	57 991	40 072
Fastighetsförsäkringar	45 532	39 308
Internet och bredband	130 529	123 888
Fastighetsavgift bostäder	82 882	79 866



Fastighetsskatt lokaler	12 000	12 000
Underhåll och reparation	75 899	105 113
Övriga driftskostnader	41 323	13 306
	<b>1 000 469</b>	<b>976 066</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Anticimex	21 826	21 027
Styrelse- och medlemsmöten	19 400	19 335
Ekonomisk förvaltning	82 668	94 939
Konsultarvoden	125 438	8 204
Erforderlig ersättning till lokalhyresgäst	54 000	0
Revisionsarvoden	38 324	33 379
Övriga förvaltningskostnader	66 317	110 249
	<b>407 973</b>	<b>287 133</b>

Föregående års kostnad för ekonomisk förvaltning innehåller fem kvartal pga ändrade redovisningsprinciper.

#### Not 5 Styrelsearvode

	2020	2019
Styrelsearvode	91 000	0
Lagstadgade sociala avgifter	14 286	0
	<b>105 286</b>	<b>0</b>

Kostnaden för föregående års styrelsearvode har minskats mot upplupna arvoden. Några nya uppbokningar görs inte på grund av ändrade redovisningsprinciper. Arvoden bokförs kalenderårsvis i fortsättningen.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	20 514 845	20 514 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 514 845</b>	<b>20 514 845</b>
Ingående avskrivningar	-5 337 843	-4 898 342
Årets avskrivningar	-400 284	-439 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 738 127</b>	<b>-5 337 843</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 776 718</b>	<b>15 177 002</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärden mark	62 000 000	62 000 000
	<b>91 200 000</b>	<b>91 200 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 168 980kr.



### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	870 406	1 002 101
Försäljningar/utrangeringar	0	-131 695
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>870 406</b>	<b>870 406</b>
Ingående avskrivningar	-399 243	-463 653
Försäljningar/utrangeringar		131 695
Årets avskrivningar	-67 285	-67 285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-466 528</b>	<b>-399 243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>403 878</b>	<b>471 163</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	194 436	168 336
Ränteintäkter från bank	-1 807	-2 276
	<b>192 629</b>	<b>166 060</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning under nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 2,89% villkorsändring 2025-12-30	4 375 000	4 375 000
Stadshypotek, 1,36% slutbetalningsdag 2021-01-04	4 000 000	4 000 000
	<b>8 375 000</b>	<b>8 375 000</b>

### Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 147 000	11 147 000
	<b>11 147 000</b>	<b>11 147 000</b>

*6.*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

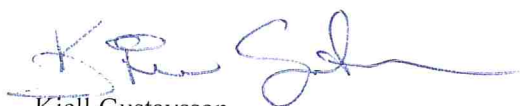
Stockholm 11 mars 2021



Mikael Timm  
Ledamot



Viktor Viding  
Ledamot



Kjell Gustavsson  
Ledamot



Andreas Karlsson  
Ledamot

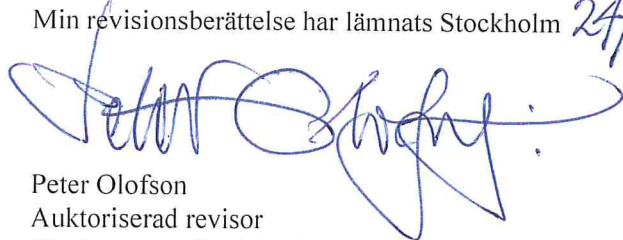


Charlotta Necking  
Ledamot



Louise Byström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm 24/3 2021



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor  
Finnhammars Revisionsbyrå