

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Getingen 6 (769616-0493) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Getingen 10 i Stockholms kommun omfattande adresserna Norrtullsgatan 30, 32, 36 och 38. Fastigheten Getingen 10 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
104	lägenheter, bostadsrätt	4 090,3
9	lägenheter, hyresrätt	418,4
5	lokaler, hyresrätt	515
2	lokaler, förråd	16

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-14. På stämman deltog 29 medlemmar (inkl. deltagare med fullmakt). Stämman hade inte fått in några motioner.

Styrelsen har utgjorts av:

Kristian Olausson	Ordförande
Jadranka Macukat	Ledamot
Maria Malmqvist	Ledamot
Linda Teodoro Place	Ledamot
Christofer Hynell	Ledamot

Daniel Sundel	Suppleant (avgått under perioden, orsak: ej medlem längre)
Catarina Zamore	Suppleant (avgått under perioden, orsak: ej medlem längre)
Jani Ahonen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mirjana Baletic med Charlotte von Bredow som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Philip Ling-Vannerus och Evelyn Chau.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Färdigställande av fasadrenovering, balkonger samt byggnation av balkonger
2019	Injustering av värmesystem
2019	Cykelrensning
2019	Storstädning av trapphus & tvättstugor
2019	Nya lampor utanför entréerna

Avgifterna höjdes från och med 2017-07-01 med 5 procent.

Under 2020 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Renovering av marksten mellan husen
2020	Byggnation av vindar samt nytt tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanfattningsvis ett mycket bra år för föreningen där vi gör ytterligare kostnadsbesparingar samt fortsätter att utnyttja (sälja eller hyra ut) våra disponibla ytor. Detta har lett till att vi gör vårt bästa resultat före avskrivningar hittills samtidigt som vi förbättrar fastigheten löpande utan att höja avgifter.

Under 2019 ser vi en stor effekt av bergvärmeinstallationen där föreningen gör en total besparing på cirka 400 tkr jämfört med 2018.

Föreningen har bytt regelverk för redovisningsprincip från K2 till K3, detta innebär att föreningen kan skriva av investeringar på ett mer lämpligt sätt än tidigare. På grund av denna förändring och gjorda investeringar ökar våra avskrivningar med cirka 465 tkr och således påverkar resultat efter skatt negativt. Med en total avskrivning på cirka 969 tkr ser vi dock att vi har ett positivt kassaflöde på cirka 550 tkr (att jämföra med 303 tkr året innan).

Under året har föreningen upplåtit 2 st lägenheter med bostadsrätt. En med tillträde i april 2019 och en med tillträde i april 2020. Upplåtelseerna uppgår till totalt 8 150 000 kr varav ca 4,3 milj inbetalats 2019 och resterande ca 3,8 milj kr inbetalas 2020.

Ytterligare ett förrådsutrymme har sålts för 350 tkr och införlivats i en lägenhet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'CH' and '20'.

Föreningen har sålt rättigheterna för vindsexploatering till No. 18 Apartment som i slutet av 2019 lämnade in ansökan om bygglov. Efter många försök att själva exploatera vinden bestämde sig styrelsen för att istället låta en entreprenör sköta hanteringen. Status under våren 2020 är att vi är nära att få beviljat bygglov men det finns vissa brandkrav som måste uppfyllas. Vindsprojektet innebär att föreningen får in nya avgiftsintäkter och kapital för kommande renoveringar samt amortering på lån.

Styrelsen har under året hyrt ut ytterligare ett utrymme som inbringar en intäkt på 60 tkr/år. Nuvarande uthyrda lokaler

Hyresgäst	Kontrakt gäller till	Lokal
<i>Youyoga</i>	<i>2025-01-01</i>	<i>Bottenplan mellan uppgång 36 & 38</i>
<i>Fire at will (musikstudio)</i>	<i>2023-09-30</i>	<i>Lokal i källare uppgång 38</i>
<i>Baltic Quality</i>	<i>2 mån uppsägningstid</i>	<i>Lokal i uppgång 38</i>
<i>John Nenzell (konsultverksamhet)</i>	<i>2022-09-30</i>	<i>Lokal i källare uppgång 38</i>
<i>Stockholm Business Accounting</i>	<i>2022-09-30</i>	<i>Lokal i uppgång 36</i>

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 132 st. Under året har 27 st. tillkommit samt 18 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 141 st.

Enligt stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antalet medlemmar.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomiska förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Fastighetsskötsel: ADB Fastighetsservice AB

Lokalvård: ADB Fastighetsservice AB

Trädgårdsskötsel: ADB Fastighetsservice AB

Hisskötsel: Hissen Elektromekanisk Verkstad AB

Tvättmaskiner och torktumlare: Electrolux AB

Bergvärmepump: Energisparkonsult

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 504	4 814	4 066	3 979
Resultat efter fin. poster (tkr)	-418	-233	-435	-1 331
Soliditet (%)	70,5	69,5	69,9	68,7

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	138 411 970	20 901 722	-	-10 944 625	-232 761	148 136 306
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-232 761	232 761	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 724 013	1 808 840				3 532 853
Årets resultat					-418 068	-418 068
Belopp vid årets utg	140 135 983	22 710 562	-	-11 177 386	-418 068	151 251 091
		162 846 545		-11 595 454		151 251 091

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-11 177 386
Årets resultat	-418 068
Totalt	-11 595 454
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-11 595 454
Summa	-11 595 454

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten signature and date: 14/10

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>
Nettoomsättning	2	4 503 796	4 391 610
Övriga rörelseintäkter	3	120 176	422 452
		<u>4 623 972</u>	<u>4 814 062</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 612 195	-3 148 121
Övriga externa kostnader	5	-161 080	-58 633
Personalkostnader	6	-182 415	-179 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-969 407</u>	<u>-535 226</u>
Rörelseresultat		<u>698 875</u>	<u>892 694</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 055	8 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 118 998</u>	<u>-1 133 984</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-418 068</u>	<u>-232 593</u>
Resultat före skatt		<u>-418 068</u>	<u>-232 593</u>
Korrigerings föregående års skatt		-	-168
Årets resultat		<u>-418 068</u>	<u>-232 761</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	206 918 682	207 207 338
Inventarier, verktyg och installationer	8	859 190	878 738
Pågående nyanläggningar	7	336 114	-
		<u>208 113 986</u>	<u>208 086 076</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>208 113 986</u>	<u>208 086 076</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190 638	32 990
Övriga fordringar		843 377	70 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 755	22 080
		<u>1 071 770</u>	<u>125 367</u>
Kassa och bank	9	5 472 812	4 923 535
Summa omsättningstillgångar		<u>6 544 582</u>	<u>5 048 902</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>214 658 568</u>	<u>213 134 978</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 135 983	138 411 970
Upplåtelseavgifter		22 710 562	20 901 722
		<u>162 846 545</u>	<u>159 313 692</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 177 386	-10 944 625
Årets resultat		-418 068	-232 761
		<u>-11 595 454</u>	<u>-11 177 386</u>
Summa eget kapital		<u>151 251 091</u>	<u>148 136 306</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000 000	60 000 000
		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 954 366	3 662 626
Skatteskulder		8 109	14 874
Övriga kortfristiga skulder		723 538	606 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	721 464	714 569
		<u>3 407 477</u>	<u>4 998 672</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>214 658 568</u>	<u>213 134 978</u>

TUJ
Calle
off
ko

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		
Resultat efter finansiella poster	-418 068	-232 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	969 407	535 226
	551 339	302 633
Skatt	-	-168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 339	302 465
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-946 403	-47 084
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 591 195	3 859 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 986 259	4 114 874
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-4 299 692	-15 959 156
Inbet från medlemmar avs balkonger	3 302 375	-
Nyupplåtelse bostadsrättslägenhet	3 532 853	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 535 536	-15 959 156
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	549 277	-11 844 282
Likvida medel vid årets början	4 923 535	16 767 817
Likvida medel vid årets slut	5 472 812	4 923 535

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a box containing the letters 'TU' and other illegible marks.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har ändrat redovisningsprincip från K2 till K3 fr o m räkenskapsåret 2019.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen har valt att skriva av byggnad/stomme på 200 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad stomme: 0,5% (200 år)

Byggnad, övriga komponenter: 2,0% (50 år)

Markanläggning: 5,0% (20 år)

Byggnadsinventarier: 1,5% (66,7 år)

Inventarier: 10% (10 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 679 699	2 654 607
Hyror bostäder	605 679	652 290
Hyror lokaler	917 724	813 179
Övriga hyresintäkter	100 000	81 125
Bredband	200 694	190 409
Summa	4 503 796	4 391 610

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	24 331	23 360
Andrahandsavgift	59 742	41 124
Försäkringsersättning	-	298 353
Erhållna skadestånd	26 104	-
Övriga intäkter	9 999	59 615
Summa	120 176	422 452

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	197 453	200 581
Städning	194 703	162 421
Hisstillsyn	25 171	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 500	-
Trädgårdsskötsel	66 287	418
Snöröjning	-	71 545
Sotning	2 938	-
Reparationer	364 130	693 573
Underhåll	65 478	-
El	652 361	348 027
Uppvärmning	51 131	753 209
Vatten	151 048	158 652
Sophämtning	150 379	130 670
Försäkringspremie	60 993	67 396
Fastighetsavgift bostäder	154 224	148 407
Fastighetsskatt lokaler	26 880	33 780
Övriga fastighetskostnader	82 971	88 741
Kabel-tv/Bredband/IT	117 126	108 811
Förvaltningsarvode ekonomi	105 480	166 719
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 816	-
Panter och överlåtelser	23 250	-
Juridiska åtgärder	49 088	-
Övriga externa tjänster	29 788	15 171
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 612 195	3 148 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	13 866	13 211
Annonser/Reklam	260	-
Konsultarvode, bla mäklararvode	146 954	45 422
Summa	161 080	58 633

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	139 500	136 500
Sociala kostnader	42 915	42 888
	182 415	179 388

Brf Getingen 6 har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	92 892 186	92 892 186
-Ombyggnad	23 121 682	1 008 180
-Markanläggningar	194 800	194 800
Anskaffat under året		
- Ombyggnad: Bergvärme	153 850	6 222 895
- Ombyggnad: Årets värdehöjande renoveringar	3 809 728	15 902 607
- Ombyggnad: Sålida överblivna dörrar	-	-12 000
-Mark	95 386 338	95 386 338
-Pågående ombyggnationer (Vind)	336 114	-
	215 894 698	211 595 006
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 387 668	-3 871 990
-Årets avskrivning enligt plan byggnad	-464 460	-464 460
-Årets avskrivning enligt plan ombyggnad	-475 655	-41 478
-Årets avskrivning enligt plan markanläggningar	-9 744	-9 740
-Inbet fr medlemmar avseende balkonger	-3 302 375	-
	-8 639 902	-4 387 668
Redovisat värde vid årets slut	207 254 796	207 207 338
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 688 000	50 378 000
Mark	85 000 000	59 000 000
	140 688 000	109 378 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and other illegible marks.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	912 020	898 162
-Nyanskaffningar	-	13 858
	<u>912 020</u>	<u>912 020</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-33 282	-13 734
-Årets avskrivning	-19 548	-19 548
	<u>-52 830</u>	<u>-33 282</u>
Redovisat värde vid årets slut	859 190	878 738

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	171 369	2 823 535
Placeringskonto	-	2 100 000
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	5 301 443	-
	<u>5 472 812</u>	<u>4 923 535</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	2,500%	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	2,230%	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	2020-03-30	0,668%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2022-03-30	0,760%	10 000 000	10 000 000
			<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 000 000	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	270 814	39 980
Upplupna arvoden	69 750	-
Upplupna soc.avg	21 000	21 444
Upplupen el	55 809	-
Upplupen vatten	25 006	-
Upplupen avfall	6 393	-
Upplupna räntor	55 750	55 750
Ledvik Måleri	-	346 125
Work2work	-	27 531
Övriga poster	216 942	223 739
	<u>721 464</u>	<u>714 569</u>

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet i Getingen 10	73 240 091	73 240 091
	73 240 091	73 240 091

Not 13 Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 27/5/ 2020

Kristian Olausson



Jadranka Macukat



Linda Teodoro Place




Min revisionsberättelser har lämnats den 20.05 2020



Mirjana Baletic
Föreningsvald revisor

Christofer Hynell



Maria Malmqvist

