

Styrelsen för BRF Rörstrand 29-37, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37 bildades 2000 i samband med förvärvet av fastigheterna Leran 8,9 och 12. Fastigheterna är från 1927-1929 och har placerats i grön klass av Stockholms Stadsmuseum, en klass som innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusen har originalmålade tak- och väggmålningar och andra tidstypiska detaljer.

Fastigheterna har en total yta om drygt 10.000 kvadratmeter, med ett marknadsvärde 2019 på cirka 1 miljard kronor enligt styrelsens bedömning. Föreningen är mycket lågt belånad, nära skuldfri, och har högsta möjliga värdering när det gäller ekonomiska nyckeltal såsom soliditet, likviditet mm. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Genom god ekonomi och attraktiv boendemiljö har styrelsen ambitionen att bli en av de mest ansedda och högst rankade bostadsrättsföreningarna i Stockholm. Föreningen vill också ligga i framkant kring åtgärder som bidrar till hållbarhet och bättre miljö. Ett starkt varumärke skapar mervärde och långsiktighet för föreningens medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta förening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs på ordinarie årsstämma 2017 och på extra årsstämma den 2 november 2017.

### Lägenhetsfördelning

På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 113 lägenheter, tio lokaler och fyra hyreslägenheter fördelat på storlek enligt nedan:

12 st 1 rum och kokvrå  
14 st 1 rum och kök  
56 st 2 rum och kök  
26 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta: 8.074 kvm

Total lokalyta: 2.300 kvm.

Föreningen har även 26 garageplatser för uthyrning, samt 30 personliga cykelplatser på innergården. Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar.

*NCH*

*Ullman*

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-23 bestått av:

#### *Ordinarie ledamöter*

Christer Andersson, ordförande  
Håkan Andréasson  
Stina Brockman  
Anders Dahlin  
Marianne Vult von Steijern

#### *Suppleant*

Lennart Lifvenhjelms  
Jenny Sjöberg

### **Revisorer**

Anna Lemmel, auktoriserad revisor Grant Thornton  
Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor  
Bertel Andrén revisorssuppleant

### **Valberedning**

Ylva Löf  
Karin Dufwa  
Björn Johansson

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning.

Stefan Methers är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bland annat att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverka på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 22 000 kr/månad exklusive sociala avgifter.

### **Fastighetens tekniska status**

Sedan fastigheten förvärvades 2000 har följande större renoveringar och förbättringar genomförts:

- Omläggning av gårdarna
- Renovering av tätskikt och gårdsmiljö innergården
- Omläggning av tak
- Byte av el-stammar
- Installation av balkonger mot innergården
- Stadsnät för internet
- Uppvärmning av stuprör
- Renovering av lokal Porslinsfabriken i samband med byte av hyresgäst
- Tre lokaler byggdes om till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan
- En stor översyn av byggnadens brandskydd
- Ett omfattande arbete med ventilationssystemet genomfördes. Byggnaden har härmed fått godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).

*n a n* *W O*

- Renovering av samtliga fönster.

## 2019

Reparationen av innergården slutfördes och slutbesiktigades våren 2020, med undantag för taket till de personliga cykelplatserna på innergården som försenats på grund av förseningar i bygglov. Den totala utgiften för gårdsprojektet, inklusive ny utsmyckning av innergården, uppgick till 5 390 tkr. Investeringen skrivs av på 30 till 50 år. Det har varit glädjande att se att gården har nyttjats mycket av såväl barn som vuxna bland våra medlemmar.

Ett nytt avtal har ingåtts med Com Hem som ger samtliga lägenheter tillgång till digital-TV och bredband enligt ett standardavtal där föreningen står för månadskostnaden. Detta motsvarar en avgiftsminskning med cirka 10 procent.

Det fortlöpande underhållet av fastigheten sker enligt underhållsplan. Under året har underhåll skett kring fastighetens rörinstallationer, samt målningsarbeten i bland annat tvättstugan. Vinds- och källarförråden har inventerats för att undersöka möjlighet att hyra ut extraförråd till medlemmar, och avtal för parkeringsplatser har koordinerats. Föreningen har även bytt städentreprenör.

I linje med föreningens ambition kring hållbarhet infördes under året sopsorteringen av organiskt avfall. Föreningen startade även ett energiprojekt för att undersöka möjligheterna att övergå till egen bergvärme för fastighetens uppvärmning, installera solceller och laddstolpar för elbilar i garaget. En första etapp i projektet är att söka borrhållstånd, och tillsammans med externa experter ta fram en genomarbetad kalkyl och teknisk lösning för beslutsunderlag av en ordinarie eller extra föreningsstämma.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Gården kommer att slutbesiktigas 2020-04-08.

Föreningen har erhållit borrhållstånd för bergvärme, vilket innebär att vi därmed kan gå vidare med utvärderingen av bergvärme som ett alternativ att sänka föreningens energikostnader.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är enligt föreningens stadgar skyldiga att själva införskaffa hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

## Framtida planerade större underhåll

Fastigheten är närmare hundra år och har ett fortlöpande behov av underhåll. Styrelsen har särskilt fokus på detta och beredskap att vidta nödvändiga åtgärder. Stammar för vatten och avlopp byts kontinuerligt i takt med att medlemmar renoverar kök och badrum. Målningsarbeten är planerade löpande.

Förutom energiprojektet för bergvärme och löpande underhåll enligt ovan är inga större underhåll planerade för 2020. Ett kommande projekt är att ge gården mot järnvägen ett lyft, men detta sker först efter att en eventuell borrhåll för bergvärme genomförts. Styrelsen har dock beslutat att se över om en eventuell större insats vad gäller stammar behöver göras i framtiden.

*U. Ch. W.*  
*[Signature]*

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Momsregistrering**

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2.300 kvm lokalytor.

### **Fastighetsavgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften index-uppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

### **Avgifter och andrahandsuthyrning**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1.163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning. Under perioden har 10 (9) överlåtelser ägt rum.

Dessutom har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar. Styrelsens följer Hyresnämndens praxis för andrahandsuthyrningar.

### **Föreningens ekonomi**

Kostnader för drift och skötsel samt underhåll och reparationer är högre än föregående år. Framst avser detta underhåll av vatten-och avloppssystem. Detta kompenseras av högre intäkter vilket gör att årets resultat är bättre än föregående år.

I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer.

*N*  
*ds*

*MD* *LN*

På grund av att föreningen från och med 2016 tillämpar nya avskrivningsprinciper innebärande kortare avskrivningstider på byggnader blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta är med en likviditetsanalys enligt nedan (Tkr);

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	4 708	3 370
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	7097	6494
Finansiella intäkter	-	-
Minskning kassaflöde	27	-
Ökning av långfristiga skulder	-	2500
Ökning av kortfristiga skulder	-	1760
<b>Summa</b>	<b>7 124</b>	<b>1 0754</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader	4787	4444
Finansiella kostnader	51	26
Investeringar	452	4872
Ökning av kortfristiga fordringar	-	74
Minskning kortfristiga skulder	1578	-
Minskning långfristiga skulder	2000	-
<b>Summa</b>	<b>8868</b>	<b>9416</b>
<b>Kassaflöde</b>	<b>-1 744</b>	<b>1 338</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 964</b>	<b>4 708</b>

<b>Nyckeltal per kvm i kr</b>	<b>Brf Rörstrand 29-37 (2019)</b>	<b>Närliggande föreningar* (2018)</b>
Belåning	359	1300
Avgiftsnivå	253	490
Kassaflöde	220	180
Rörelsekostnad	462	420

\*uppgifter Uppgifter från allabrf.se.  
(allabrf.se har även gett föreningen  
högsta ekonomiska betyg A++.)

*W ch*

*W ch*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	7 097,0	6 494,0	6 423,0	6 278,0	5 864,0
Res efter fin.poster	20,0	-1 333,0	-428,0	-1 304,0	-1 134,0
Reservering yttre rep. fond	1 054,0	613,0	613,0	613,0	613,0
Saldo yttre rep fond	10 281,0	10 323,0	10 672,0	11 835,0	12 914,0
Kassalikviditet %	171,0	139,0	212,0	490,0	447,0
Soliditet %	96,0	94,0	97,0	92,0	90,0
Genomsnittlig skuldränta %	0,1	0,4	1,4	0,8	0,9

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 629 138	10 323 010	26 161 732	305 580	-1 332 565	<b>134 086 895</b>
Avsättning yttre fond		613 200		-613 200		<b>0</b>
lanspråktagande yttre fond		-655 000		655 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 332 565	1 332 565	<b>0</b>
Årets resultat					19 683	<b>19 683</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 629 138</b>	<b>10 281 210</b>	<b>26 161 732</b>	<b>-985 185</b>	<b>19 683</b>	<b>134 106 578</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-985 185
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 053 600
Årets resultat	19 683
	<b>-2 019 102</b>

Behandlas så att	
lanspråktagande fond för yttre underhåll	410 000
I ny räkning överföres	-2 429 102
	<b>-2 019 102</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 096 590 <b>7 096 590</b>	6 494 033 <b>6 494 033</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 453 090	-3 224 726
Förvaltningskostnader		-358 951	-334 276
Fastighetsavgift/skatt		-502 253	-417 158
Arvoden och löner	3	-395 797	-364 454
Föreningens övriga kostnader		-79 036	-103 805
		<b>-4 789 127</b>	<b>-4 444 419</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>2 307 463</b>	<b>2 049 614</b>
<b>Föreningens avskrivningar/nedskrivningar</b>			
Avskrivningar/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-2 235 847	-3 356 447
<b>Resultat efter avskrivningar/nedskrivningar</b>		<b>71 616</b>	<b>-1 306 833</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		111	157
Räntekostnader		-52 044	-25 888
		<b>-51 933</b>	<b>-25 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 683</b>	<b>-1 332 564</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 683</b>	<b>-1 332 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19 683</b>	<b>-1 332 565</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	136 407 438	138 318 876
Inventarier, verktyg och installationer	7	75 485	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	51 690	0
		<b>136 534 613</b>	<b>138 318 876</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 534 613</b>	<b>138 318 876</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		0	1 138
Övriga fordringar		53 118	96 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 146	85 033
		<b>156 264</b>	<b>182 855</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		2 963 896	4 708 247
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 120 160</b>	<b>4 891 102</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>139 654 773</b>	<b>143 209 978</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		124 790 870	124 790 870
Fond för yttre underhåll		10 281 210	10 323 010
		<b>135 072 080</b>	<b>135 113 880</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-985 185	305 580
Årets resultat		19 683	-1 332 565
		<b>-965 502</b>	<b>-1 026 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 106 578</b>	<b>134 086 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 725 056	5 725 056
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		512 413	2 371 362
Aktuella skatteskulder		89 502	87 427
Övriga skulder		464 345	113 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	756 879	825 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 823 139</b>	<b>3 398 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>139 654 773</b>	<b>143 209 978</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,36-8,45 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.



### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 624 868	2 624 868
Hyror bostäder och lokaler	4 369 330	3 826 034
Övriga intäkter	102 392	43 131
	<b>7 096 590</b>	<b>6 494 033</b>

### Not 3 Löner och arvoden

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvoden	54 400	27 500
Sociala avgifter arvoden	9 965	7 702
Arvode extern revisor	32 362	36 026
Löner till anställda	264 000	252 000
	<b>360 727</b>	<b>323 228</b>
Sociala avgifter löner och arvoden	35 070	41 226
	<b>35 070</b>	<b>41 226</b>
<b>Totala löner och arvoden</b>	<b>395 797</b>	<b>364 454</b>

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader komponentuppdelat 1,36 - 8,45 %

### Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2019	2018
Byggnader, reoveringar/underhåll	2 235 847	3 356 447
	<b>2 235 847</b>	<b>3 356 447</b>

*chi*  
*LA*  
*[Signature]*

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 716 538	101 609 682
Mark	50 379 322	50 379 322
Anskaffningar/omklassificering	324 409	4 871 731
Utrangering	0	-1 764 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 420 269</b>	<b>155 095 860</b>
Ingående avskrivningar	-16 776 984	-15 185 412
Utrangering	0	529 467
Årets avskrivningar	-2 235 847	-2 121 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 012 831</b>	<b>-16 776 984</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 407 438</b>	<b>138 318 876</b>
Taxeringsvärden byggnader	107 400 000	86 400 000
Taxeringsvärden mark	243 800 000	159 600 000
	<b>351 200 000</b>	<b>246 000 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp tvättmaskin	75 485	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 485</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 485</b>	<b>0</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Pågående Energiprojekt	51 690	0
	<b>51 690</b>	<b>0</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A checkmark and initials "LH" are visible next to the 2018-12-31 value of 0 for "Pågående Energiprojekt".  
A large signature "RO" is visible at the bottom right of the page.

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,85	2020-12-28	3 225 056	3 225 056
SEB	0,85	2020-09-28	500 000	2 500 000
			<b>3 725 056</b>	<b>5 725 056</b>
Varav kortfristig del			0	0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3,7 mkr

**Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

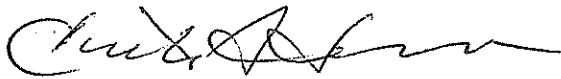
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	38 500 000	38 500 000
Varav obelånade	5 000 000	5 000 000
	<b>43 500 000</b>	<b>43 500 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-1 066	1 610
Förutbetalda avgifter och hyror	469 482	552 508
Övriga interimsskulder	262 862	245 548
Beräknat arvode revision	25 600	25 600
	<b>756 878</b>	<b>825 266</b>

*OH* ✓  
*VA*  
*HO*

Stockholm den 2020-03-27



Christer Andersson  
Ordförande



Håkan Andréasson



Stina Brockman




Anders Dahlin



Marianne Vult von Steijern

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14



Anna Lemmel  
Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius  
Förtroendevald revisor