

**Brf Cecilia**  
**Org nr 769623-1468**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Cecilia bildades maj 2011 och fastigheten förvärvades i september 2012. Föreningen består för tillfället av 82 lägenheter, varav 68 är upplåtna till bostadsrätt, 14 är hyreslägenheter samt 8 lokaler som hyrs ut.

Byggnaden är uppförd 1948.

Fastigheten Cecilia 1 är belägen i ett idylliskt och barnvänligt villaområde med närhet till både skola och förskola. Stora grönområden och bra kommunikationer och cykelvägar. Rymligt cykelförråd finns i fastigheten och goda parkeringsmöjligheter för bil finns i området. Cykelställ finns utanför portar på två ställen samt vid soprummet.

På baksidan av fastigheten finns en grönskande fin bakgård med två grupper med utemöbler och en platsbyggd grillplats. Föreningen värnar om den fina miljön och vid planerade renoveringar av huset och upprustning av gård tas det i beaktande.

### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

Natalie Eriksson	Ledamot/ordförande
Kristina Carlsson	Ledamot/kassör
Olle Faringer	Ledamot/vice ordförande
Samuel Oskarsson	Ledamot
Jacinta Alves	Ledamot/sekreterare
Anya Persson	Suppleant
Sara Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under 2019. Utöver detta har styrelsen haft ett antal diskussionsmöten.

Ersättning till styrelsen utgår med ett och ett halvt basbelopp.

### **Revisor**

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

## **Valberedning**

Birgitta Abrahamsson  
Jenny Nilborn

### *Information om fastigheten*

#### **Fastighetens tekniska status**

Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes vid samband av förvärvet av fastigheten.

-Underhållsplan för perioden 2016-2026 finns upprättad av Brf Cecilias förvaltare Teoge.

-Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vatten och värme ingår i månadsavgift och hyror.

-Vatten och Avloppsstammar (byte) 2005.

-Energideklaration utförd 2020 av Brf Cecilia

-Radonmätning är utförd utan anmärkning 2012. Ny radonmätning påbörjades under 2018 och avslutades under hösten 2019 då lägenheter på bottenplan behövdes mätas en omgång till för att säkerställa resultatet i mätningen.

#### **Renoveringar**

Taket renoverades 1997

En omfattande renovering ägde rum 2005 då stambyte gjordes samt balkong- och fasadrenovering utfördes.

Under 2014 byttes samtliga fönster i lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen ut till nya treglasfönster som uppfyller dagens standard för bullerisolering samt sänker våra kostnader för uppvärmning av fastigheten.

Sophanteringen förändrades 2014 för att den skall följa aktuella riktlinjer samt bli mer kostnadseffektiv.

Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5 under 2014.

Under 2015 renoverades ett flertal lokaler för uthyrning.

Under 2016 uppfördes ett nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ.

Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut.

Under 2017 byttes samtliga entréportar ut mot nya, avslutades våren 2018.

## **Förvaltning**

Föreningens totala förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge, förutom städning av allmänna utrymmen som föreningen anlitat Artic Städ AB att sköta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten har även jouravtal (kollektivavtal) vid Stadens Energiteknik AB.

Elhandelsavtal upphandlas via Förvaltnings AB Teoge centralavtal.

## **Tvättstuga**

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum och en mangel i den ena tvättstugan. Det finns fem tvättpass/dag (7.00-22.00) veckans alla dagar.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Årsstämma hölls den 16 maj 2019.
- Container hyrdes in i oktober för alla som ville slänga saker
- Inför 2020 års budget beslutade styrelsen att månadsavgiften skulle vara oförändrad.
- Föreningens lån: Föreningen har under året amorterat 2 500 000 kronor på lånen. Styrelsen förhandlar räntor och lån med SEB samt att föreningen succesivt amorterar på lånen med bland annat såld hyresrätt som upplåtes som bostadsrätt. Alternativt att föreningen använder pengarna till att renovera eller investera i fastigheten vid behov.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 162 kr.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465.

## Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 632	3 637	3 617	3 512	3 348
Övriga rörelseintäkter	tkr	1	1			3
Årets resultat	tkr	-2	-99	-901	-346	-337
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	4 109	2 225	1 772	1 395	1 942
Fond för yttre underhåll	tkr	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Eget kapital	tkr	64 389	61 020	59 119	60 020	55 931
Långfristiga skulder	tkr	23 810	26 310	28 310	28 310	32 987
Balansomslutning	tkr	89 006	88 071	88 701	89 145	90 861
Soliditet	%	72,3	69,2	66,6	67,3	61,6
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	679	679	679	660	622
Fastighetskostnader/total yta	kr/m2	393	398	568	390	395
Varav planerat uh/total yta	kr/m2		18	198	30	24
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	6 383	7 430	8 068	8 068	9 400
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	159	189	190	253	290

## Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Eget kapital 31 12 2018</b>	59 621 300	7 573 672	1 000 000	-7 076 154	-98 558	61 020 259
Medlemsinsatser	1 542 400	1 827 600	-	-	-	3 370 000
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-98 558	98 558	-
Årets resultat					-1 520	-1 520
<b>Eget kapital 31 12 2019</b>	61 163 700	9 401 272	1 000 000	-7 174 713	-1 520	64 388 739

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 174 713
Årets resultat	-1 520
	<hr/>
Totalt	<u>-7 176 233</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Balanseras i ny räkning	-7 176 233
	<hr/>
Totalt	<u>-7 176 233</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 632 074	3 637 100
Övriga rörelseintäkter		1 468	1 083
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 633 542</b>	<b>3 638 183</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 860 217	-1 887 452
Övriga externa kostnader	4	-124 793	-121 228
Personalkostnader	5	-88 758	-88 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-965 811	-965 811
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 039 579</b>	<b>-3 063 293</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>593 963</b>	<b>574 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 492	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 975	-673 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-595 483</b>	<b>-673 448</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-1 520</b>	<b>-98 558</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>-1 520</b>	<b>-98 558</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>-1 520</b>	<b>-98 558</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 580 204	85 480 019
Inventarier, verktyg och installationer	7	158 372	224 368
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>84 738 576</u>	<u>85 704 387</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>84 738 576</u>	<u>85 704 387</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81	29 569
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	1 075 869	552 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 595	109 859
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 193 545</u>	<u>692 380</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 073 954	1 675 054
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 073 954</u>	<u>1 675 054</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 267 499</u>	<u>2 367 434</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>89 006 075</u>	<u>88 071 821</u>



<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 564 972	67 194 972
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		71 564 972	68 194 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 174 713	-7 076 155
Årets resultat		-1 520	-98 558
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 176 233	-7 174 713
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		64 388 739	61 020 259
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 810 000	26 310 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		23 810 000	26 310 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		310 249	210 300
Skatteskulder		14 087	120 082
Övriga skulder		3 778	4 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	479 222	406 300
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		807 336	741 562
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		89 006 075	88 071 821
		<hr/>	<hr/>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Avskrivning sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10,5 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	2 464 383	2 402 868
Hysesintäkter bostäder	1 000 402	1 081 992
Hysesintäkter lokaler	146 740	134 037
Övriga intäkter	20 549	18 203
	<hr/> 3 632 074	<hr/> 3 637 100

#### Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	68 681	72 883
Förvaltningsarvode	182 822	178 901
Snöröjning	36 055	30 188
Trappstädning	71 280	71 315
Entremattor	17 989	17 998
Klottersanering	-	1 916
Trädgård	62 982	57 872
Reparationer	148 954	127 094
Planerat underhåll	-	107 970
Fastighetsel	77 550	82 582
Fjärrvärme	562 915	562 356
Vatten & avlopp	102 100	99 577

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämtning	39 027	33 150
Försäkringspremier	34 484	34 438
Tomträttsavgäld	256 100	256 100
Fastighetsskatt	121 304	113 204
Kabel-TV	43 010	42 540
Bredband	34 963	-
Övrigt	-	-2 630
	<hr/> 1 860 217	<hr/> 1 887 452

**Not 4      Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 198	-
Administrationskostnader	4 884	36 145
Föreningsverksamhet	-48	1 100
Revisionsarvode	29 276	29 301
Juridiska kostnader	77 544	39 075
Bankkostnader	3 317	2 793
Övriga Externa tjänster	4 923	12 103
Övriga kostnader	1 699	711
	<hr/> 124 793	<hr/> 121 228

**Not 5      Personal**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Arvoden	68 250	68 250
Sociala kostnader	20 508	20 552
	<u>88 758</u>	<u>88 802</u>

Föreningen har inga anställda.

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6      Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
- Inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Ingående avskrivningar	-4 501 474	-3 601 659
- Årets avskrivningar	-899 815	-899 815
Utgående avskrivningar	-5 401 289	-4 501 474
Redovisat värde	<u>84 580 204</u>	<u>85 480 019</u>
Taxeringsvärden		
Byggnad	38 749 000	34 138 000
Mark	27 090 000	21 619 000
	<u>65 839 000</u>	<u>55 757 000</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	614 980	614 980
- Inköp	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	614 980	614 980
Ingående avskrivningar	-390 612	-324 616
- Årets avskrivningar	-65 996	-65 996
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-456 608	-390 612
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>158 372</u>	<u>224 368</u>

**Not 8 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Skatteverket skattekonto	27 510	3 352
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	1 034 597	549 600
Övrigt	13 762	-
	<hr/>	<hr/>
	1 075 869	552 952

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremie	32 075	31 568
Sthm stad tomträttsavgäld	64 025	64 025
Com Hem	5 624	5 534
Stokab fibernät	8 761	8 732
Bostadsrätterna medlemskap	7 110	-
	<hr/>	<hr/>
	117 595	109 859

## Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	2021-05-28	3 mån	0,670%	2 568 000	5 068 000
SEB	2022-10-28	Bunden	1,770%	7 068 000	7 068 000
SEB	2023-10-28	3 mån	0,580%	7 068 000	7 068 000
SEB	2024-12-28	Bunden	2,410%	7 106 000	7 106 000
Avgår kortfristig del, amortering				0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>23 810 000</b>	<b>26 310 000</b>

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	51 401	6 975
Förutbetalda hyror och avgifter	294 465	293 875
Revisionsarvode	25 000	25 000
Sthm vatten	25 327	-
Värme	71 014	73 163
El	4 374	7 286
Sophämtning	7 641	-
	<u>479 222</u>	<u>406 300</u>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Pantbrev	38 000 000	38 000 000

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2020 den 24 - 03

Natalie Eriksson  
Ordförande

Olle Faringer  
Ledamot

Samuel Oskarsson  
Ledamot

Kristina Carlsson  
ledamot

Jacinta Alves  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor