

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Kolibrin**

Org.nr. 769609-1375

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

*C.E.*  
*W* *W*  
*ASB*  
*HE* *VL*  
*W*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

#### Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-03-01 och gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-19.

#### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningen Kolibrin förvärvade fastigheten med fastighetsbeteckning Kolibrin 1 2009-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheten som ligger på Sverkerogatan 2 i Stockholms kommun.

##### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Föreningen har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga bostadsrätter.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten har en totalareal om 1 347 kvm och består av ett flerbostadshus som byggdes 1947, värdeår år 1947. Byggnadsytan består av bostadsyta, affärslokal och garage. Affärslokalen omvandlas under året till bostadsyta.

##### Lägenheter och lokaler

Vid 2019 års slut innehåller byggnaden 28 lägenheter och ett garage.

Bostadsytan vid årets slut är 1 680 kvm som fördelas på 1 st bostad à 1 rum och kök, 14 st bostäder à 2 rum och kök och 13 st bostäder à 3 rum och kök. Garageytan är 42 kvm.

Vid 2019 års ingång fanns 23 bostadsrätter och 4 hyreslägenheter och under hösten omvandlade föreningen en affärslokal till en bostadsrätt om 1 rum och kök. Vid slutet av 2019 innehöll fastigheten 24 bostadsrätter och 4 hyreslägenheter.

##### Överlåtelse och upplåtelse

Fyra överlåtelse och en upplåtelse har skett under året

##### Parkering och garage

Gårdsytan används av boende som parkering i mån av plats. Garageytan är uppdelad på tre garageplatser som upplåts till boende på separata hyreskontrakt efter anmält intresse.

##### Medlemsinformation

Medlemmar 2019-01-01	35 st
Nya medlemmar under år 2019	8 st
Avgående medlemmar under år 2019	4 st
Medlemmar 2019-12-31	39 st

Föreningen har godkint två förlängda andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

UW ANBN  
→ HC VL

### Styrelsen

Styrelsen hade följande sammansättning 2019-01-01 – 2019-05-06

Ordinarie	Margareta Kumlin	ordförande
	Christina Engström	kassör
	Robert Wildow	sekreterare
	Kent Werne	ledamot
	Viktor Eriksson	ledamot
	Måns Uneborg	Suppleant

Styrelsen hade följande sammansättning 2019-05-07 – 2019-12-31

Ordinarie	Margareta Kumlin	ordförande
	Christina Engström	kassör
	Måns Uneborg	sekreterare
	Kent Werne	ledamot
	Viktor Lindberg	ledamot
	Axel Nathorst B55a	ledamot
	Hanna Hellberg Julia	Suppleant

### Revisor

Inga-Lill Franzén extern revisor

### Valberedning

Maria Arnqvist  
Eva Edholm

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Årsmöte hölls 2019-05-06 och därutöver har en extrastämma hållits 2019-06-13.

### Byggnadens tekniska status

Byggnaden stod färdigt 1947 och har genomgått renoveringar kontinuerligt sedan dess.

Sedan förvärvet 2009 har föreningen genomfört ett antal omfattande renoveringar;

- 2010 Omläggning av taket och renovering av takterrassen
- 2011 Byte av samtliga fönster och balkongdörrar
- 2011 Renovering av elen
- 2011 Relining av avloppstammarna
- 2015 Renovering av tappvattenledningarna och ombyggnad av badrum i tre hyreslägenheter
- 2016 Byte av stam- och radiatorventiler för värmedistributionen
- 2018 Renovering av skyddarummet/lägenhetsförråden
- 2018 Dränering runt hela fastigheten
- 2018 Renovering av barnvagnarummet och fd grovsoprummet

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts sedan 2009-10-01 av Nordstaden AB.

### Verksamhet under året som gått

Föreningen har genomfört följande omfattande insatser;

Affärslokal i markplanet har byggts om till lägenhet med bostadsrätt med tillhörande nyttjanderätt till anlagd uteplats.

Undersökningar av balkongernas skick har genomförts och därefter har uppdragits åt Nordstaden att projektera för upphandling och genomförande av total ombyggnation av samtliga balkonger.

UW  
C.E ANB MW  
MK VL



Projekt har startats för att se över husets ventilation och energikonsumtion med syfte att skapa ett bättre inomhusklimat och sänka energikostnaderna.

Planering har skett för att renovera tokrum och mangelrum.

Verksamhet under året som kommer

Projekteringen för balkongbygge är i det närmaste klar och ombyggnationen beräknas till första halvåret 2020.

Arbetet fortsätter för förbättrad ventilation och minskade energikostnader.

Renovering av tokrummet och mangelrummet är beställt och beräknas genomföras under januari 2020.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettomsättning	1 329 589	1 301 954	1 396 016	1 374 548
Resultat efter finansiella poster	-718 950	-1 103 439	122 510	-250 375
Soliditet (%)	79,34	77,10	74,00	73,64

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upphålls- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	30 514 017	4 841 444	564 134	-4 146 462
Ökning av insatskapital	637 171	227 829		
Reservering till fond för yttre underhåll			103 131	-103 131
Inspråktagande av fond för yttre underhåll			-564 134	564 134
Årets resultat				-718 950
Belopp vid årets utgång	31 151 188	5 069 273	103 131	-4 404 409

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 685 459
Reservering till yttre fond	-103 131
Årets resultat	-718 950
	-4 507 540
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-4 507 540
	-4 507 540

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

C.E. LW  
ANBWW  
MK VL  
→

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>1 329 589</u>	<u>1 301 954</u>
Summa rörelseintäkter		1 329 589	1 301 954
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 600 444	-1 961 214
Styrelsearvode		-35 000	-30 467
Avskrivningar	4,5	<u>-335 400</u>	<u>-335 400</u>
Summa rörelsekostnader		-1 970 844	-2 327 081
<b>Rörelseresultat</b>		-641 255	-1 025 127
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 519	11 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-85 214</u>	<u>-90 168</u>
Summa finansiella poster		-77 695	-78 312
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-718 950	-1 103 439
<b>Årets resultat</b>		<u>-718 950</u>	<u>-1 103 439</u>

C.E. UW  
ANB UW  
K. K. V.

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

37 317 363

37 639 947

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

50 296

63 112

Summa materiella anläggningstillgångar

37 367 659

37 703 059

- Summa anläggningstillgångar

37 367 659

37 703 059

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 763

1 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 564

62 186

Summa kortfristiga fordringar

66 327

63 861

Kassa och bank

Kassa och bank

2 792 168

3 438 617

Summa kassa och bank

2 792 168

3 438 617

Summa omsättningstillgångar

2 858 495

3 502 478

**SUMMA TILLGÅNGAR**

40 226 154

41 205 537

C. E. U. W.  
ANB MW  
E. E. K. V. L.

**BALANSRÄKNING**

2019-12-31

2018-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Net

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

36 220 461

103 131

36 323 592

35 355 461

564 134

35 919 595

- Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-3 685 459

-718 950

-4 404 409

-3 043 023

-1 103 439

-4 146 462

Summa eget kapital

31 919 183

31 773 133

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

8 014 567

8 014 567

9 060 367

9 060 367

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upphupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

126 954

4 008

161 442

292 404

209 073

2 942

160 022

372 037

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

40 226 154

41 205 537

CE UU  
ANB UU  
GE KK VL

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Reservering till yttre fond, skall ske årligen med 0,3% av taxeringsvärdet.

#### Materiella anläggningstillgångar Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	10
Övriga materiella anläggningstillgångar	20, 50

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	304 010	311 032
Hysesintäkter lokaler	0	11 787
Hysesintäkter garage	16 500	15 750
Årsavgift bostäder	973 892	955 617
Fastighetskatt	0	639
Övrigt	35 187	7 129
	<hr/> 1 329 589	<hr/> 1 301 954

#### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Reparation	123 163	93 801
Underhåll	727 400	1 062 461
Safröjning	24 332	27 194
Städning	23 721	25 256
Övrig skötsel av fastigheten	34 725	13 796
Fastighetsel	36 871	36 642
Fjärrvärme	291 658	296 011
Vatten	51 994	50 847
Avfallshantering	25 531	33 958
Fastighetsförsäkring	27 640	26 781
Kabeltv/bredband	32 898	32 202
Förvaltning	116 896	114 673
Fastighetskatt	43 348	41 060
Administrativa kostnader	37 642	64 856
Revisionsarvode	2 625	3 876
Övriga kostnader	0	37 800
	<hr/> 1 600 444	<hr/> 1 961 214

C.L. ANBULL  
HK VL  
llw



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 938 797	39 938 797
	Utgående anskaffningsvärden	39 938 797	39 938 797
	Ingående avskrivningar	-2 298 850	-1 976 266
	Årets avskrivningar	-322 584	-322 584
	Utgående avskrivningar	-2 621 434	-2 298 850
	Redovisat värde	37 317 363	37 639 947
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	18 613 000	12 345 000
	Byggnader	15 764 000	14 351 000
		34 377 000	26 696 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	128 226	128 226
	Utgående anskaffningsvärden	128 226	128 226
	Ingående avskrivningar	-65 114	-52 298
	Årets avskrivningar	-12 816	-12 816
	Utgående avskrivningar	-77 930	-65 114
	Redovisat värde	50 296	63 112
Not 6	Fastighetlån	2019-12-31	2018-12-31
	Lån,		
	Swedbank		
	Swedbank		
	Villkor		
	0,998%	4 571 736	4 571 736
	0,965%	3 442 831	4 488 631
		8 014 567	9 060 367

### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 848 155	13 848 155

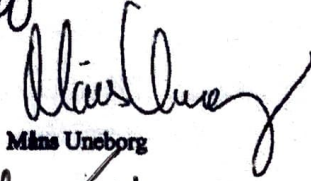
Not 8	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balanssumman

C.E  
ANB MU.  
MK VL  
UW

**NOTER**

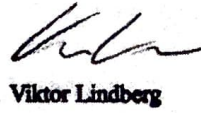
Stockholm 5 april 2020

  
Margareta Kumlin

  
Mats Uneborg

  
Christina Engström

  
Kent Werné

  
Viktor Lindberg

  
Axel Nathorst Båå

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2020

  
Inga-Lill Franzen  
Godkänd revisor

