

Styrelsen för Brf Mindre 8 & 9 (769602-2578) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

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 1997-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gjutaren mindre 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 84. Gjutaren mindre 8 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Gjutaren mindre 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 86, Torsgatan 43. Gjutaren mindre 9 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
55	Lägenheter, bostadsrätt	4 397
10	Lokaler, hyresrätt	1 671

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog 27 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Carl Larsson	Suppleant
Erik Evlinger	Suppleant
Frederic von Arnold	Ledamot
Fredrik Ektander	Kassör
Frida Svensson Söderlind	Ledamot
Lotta Humble	Vice ordförande
Matts Wassdahl	Ordförande
Rickard Sjöberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Ektander, Frida Svensson Söderlind, Lotta Humble, Matts Wassdahl, Rickard Sjöberg och Ulf Svensson.

Föreningens firma tecknas två i förening av Frederic von Arnold, Fredrik Ektander, Frida Svensson Söderlind, Lotta Humble, Matts Wassdahl och Rickard Sjöberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

d

MW
RS
FA
RS
HW

Revisorer har varit Carina Toresson, Ralf Toresson och Ulf Svensson (Intern revisor).

Valberedningen har utgjorts av Ingeli Savelin sammankallande, Joachim Körner och Agneta Gyllencreutz.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–	Försäljning av del av lokal samt konvertering till lägenhet på Sankt Eriksgatan 84
2020–	Byte av elsystem i Teater Påfågeln
2019–	Nytt inpasseringssystem
2018–	Reparation av takterrassen
2016–	Hissrenovering Sankt Eriksgatan 84
2015–	Indragning av fibernät
2012–	Ombyggnad av undercentral
2008–	Fönsterrenovering
2003–	Installation av nya elstammar
2003–	Stambyte

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 87 st. Under året har 7 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 86 st.

Insatser/Kapitaltillskott

I samband med konverteringen av del av lokal till ny lägenhet på Sankt Eriksgatan 84 erlades 359.083 SEK som ny insats.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	RJ Förvaltning

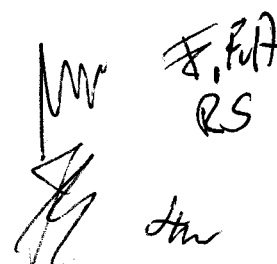
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en butikslokal i fastigheten Sankt Eriksgatan 84 lösts ut från hyresgästen för 300.000 kr och därefter delats upp i en ny lägenhet samt en butikslokal. Den blivande lägenheten har sålts till en byggfirma för 925.000 kr och butikslokalen har hyrts ut. Följaktligen har antalet lägenheter ökat till 55 och total boyta med 37 kvm till 4.397 kvm med motsvarande minskning av total lokalyta till 1.671 kvm.

Elsystemet i Pantomimteatern renoverades under året till en kostnad av 600.000 kr

Föreningen beslöt att stödja några hyresgäster med hyresnedsättning i samband med det statliga stödet under våren 2020 vilket påverkade hyresintäkterna negativt under året

d

Handwritten signatures and initials, including 'F. FuA', 'RS', and 'dm'.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 915	4 033	3 991	3 907	4 712
Resultat efter fin. poster (tkr)	-527	516	-366	245	201
Soliditet (%)	77	77	75	74	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 310 888	7 382 122	3 218 074	1 502 437	515 859	48 929 380
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			65 261	-65 261		-
Balanseras i ny räkning				515 859	-515 859	-
Upplåtelse av ny lägenhet	359 083	565 917				925 000
Årets resultat					-526 562	-526 563
Belopp vid årets utgång	36 669 971	7 948 039	3 283 335	1 953 035	-526 562	49 327 817

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	1 953 035
Årets resultat	-526 562
Totalt	1 426 473
Avsättning till yttre fond	568 299
Uttag ur yttre fond	-1 214 421
Balanseras i ny räkning	2 072 595
Summa	1 426 473

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

U

MW F.B.F.
RS
Hm

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 914 574	4 033 087
Övriga rörelseintäkter	3	10 780	413 124
Summa rörelseintäkter		3 925 354	4 446 211
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 428 889	-3 107 641
Övriga externa kostnader	5	-367 512	-35 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598 068	-598 068
Summa rörelsekostnader		-4 394 469	-3 740 952
Rörelseresultat		-469 115	705 259
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		23 625	20 812
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 349	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 421	-210 234
Summa finansiella poster		-57 447	-189 400
Resultat efter finansiella poster		-526 562	515 859
Resultat före skatt		-526 562	515 859
Årets resultat		-526 562	515 859

0

MS
B, F, A
RS
Hw

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 573 088	62 090 168
Inventarier, maskiner och installationer	7	508 051	589 039
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>62 081 139</u>	<u>62 679 207</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 081 139</u>	<u>62 679 207</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	72
Övriga fordringar		62 340	2 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 118	48 476
Summa kortfristiga fordringar		<u>107 458</u>	<u>51 453</u>
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 166 281	1 179 698
Summa kassa och bank		<u>2 166 281</u>	<u>1 179 698</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 273 739</u>	<u>1 231 151</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 354 878</u>	<u>63 910 358</u>

0

1002 BIFÄ
RS
Jh

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 618 010	43 693 010
Fond för yttre underhåll		3 283 335	3 218 074
Summa bundet eget kapital		47 901 345	46 911 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 953 035	1 502 437
Årets resultat		-526 562	515 859
Summa fritt eget kapital		1 426 473	2 018 296
Summa eget kapital		49 327 818	48 929 380
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 002 000	14 002 000
Summa långfristiga skulder		14 002 000	14 002 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		234 740	109 326
Skatteskulder		26 603	23 795
Övriga skulder		125 361	152 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		638 356	693 018
Summa kortfristiga skulder		1 025 060	978 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 354 878	63 910 358

0

MW E.F.R.
RS
JH Jtm

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad- Hiss	4%	(4%)
Ombyggnad- Omläggning av tak	5%	(5%)
Ombyggnad- Entrén teater Påfågeln	2%	(2%)
Inventarier	20%	(20%)
Tvättmaskin (Electrolux)	10%	(10%)
Fjärrvärmecentral, tvättmaskin och torktumlare (Miele)	6,7%	(6,7%)
Fiberinstallation	6,7%	(6,7%)

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.

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.

U

MW BIFU
RS
Lm

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 706 144	1 706 144
Hyror	2 204 881	2 322 888
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 549	4 055
Summa nettoomsättning	3 914 574	4 033 087

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	356 760
Övrigt	10 780	56 364
Summa	10 780	413 124

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	59 837	65 140
Städning	93 497	92 021
Tillsyn, besiktning, kontroller	70 965	24 123
Trädgårdsskötsel	32 235	80 624
Snöröjning	15 163	22 489
Reparationer	100 873	105 064
Vattenskador	2 986	266 030
EI	142 222	193 325
Uppvärmning	709 410	762 429
Vatten	198 398	188 956
Sophämtning	84 434	85 690
Försäkringspremie	93 353	90 748
Fastighetsavgift bostäder	77 166	74 358
Fastighetsskatt lokaler	238 330	238 330
Övriga fastighetskostnader	27 831	43 085
Kabel-tv/Bredband/IT	156 459	156 121
Förvaltningsarvode ekonomi	96 763	94 671
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	480	256
Panter och överlåtelser	1 424	3 413
Juridiska åtgärder	-	8 838
Övriga externa tjänster	12 642	8 892
	2 214 468	2 604 603
Underhåll		
Bostäder	-	21 123
Lokaler	693 137	81 412
Gemensamma utrymmen	82 083	-
VA/Sanitet	171 132	-
Ventilation	-	343 750
Stammar/Stambyte	142 703	9 552
Lås	100 178	11 059
Tak	-	7 449
Balkonger/Terrasser	25 188	-
Gård	-	28 693
	1 214 421	503 038
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 428 889	3 107 641

d

MM B.F.A
RS
Lw

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 795	7 218
Lokalhyra	300 000	-
Konsultarvode	50 258	-
Besiktning- och utredningskostnader	-	8 429
Revisionarvode	11 459	19 596
Summa övriga externa kostnader	367 512	35 243

Noter till balansräkning

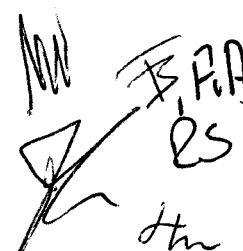
Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 876 179	49 876 179
-Ombyggnad	1 539 938	1 539 938
-Mark	17 728 000	17 728 000
	69 144 117	69 144 117
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 053 948	-6 536 868
-Årets avskrivning enligt plan	-517 081	-517 081
	-7 571 029	-7 053 949
Redovisat värde vid årets slut	61 573 088	62 090 168
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 352 000	57 352 000
Mark	132 081 000	132 081 000
	189 433 000	189 433 000
Bostäder	165 600 000	165 600 000
Lokaler	23 833 000	23 833 000
	189 433 000	189 433 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 237 650	1 237 650
	1 237 650	1 237 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-648 611	-567 623
-Årets avskrivning enligt plan	-80 988	-80 988
	-729 599	-648 611
Redovisat värde vid årets slut	508 051	589 039

U



 [Signature]

 [Signature]

 [Signature]

 [Signature]

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Företagskonto	8 300	6 750
Sparkonto	178 997	178 997
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 978 984	993 951
Summa kassa och bank	2 166 281	1 179 698

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank hyp. *83		0,39%	8 800 000	-	8 800 000
Swedbank hyp. *91		0,39%	5 202 000	-	5 202 000
			14 002 000	-	14 002 000

Varav långfristig del 14 002 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 500 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	21 500 000	28 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

U

MJ
B,FA
RS
Jtn

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

0

MW
RS
Stm
B, F, A

Underskrifter

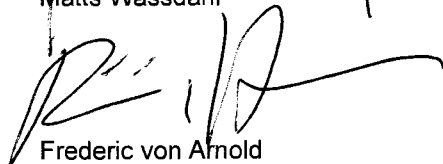
Stockholm 2021-02-24



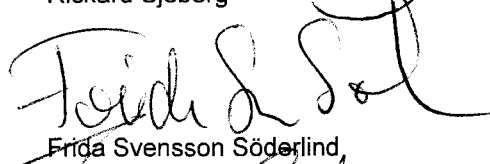
Matts Wassdahl



Rickard Sjöberg



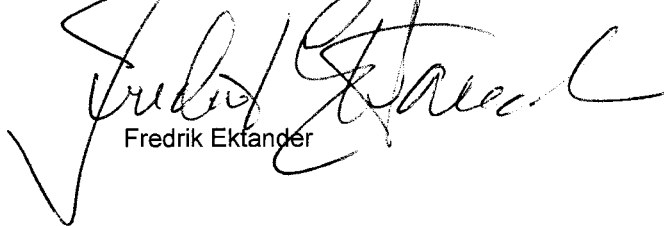
Frederic von Arnold



Frida Svensson Söderlind



Lotta Humble



Fredrik Ektander

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-24



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mindre 8 och 9, org.nr 769602-2578.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mindre 8 och 9 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mindre 8 och 9 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om något styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

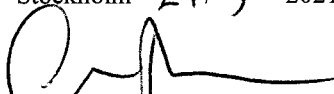
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 24/3 2021



Carina Toresson