

Årsredovisning 2020

BRF FREDSGATAN 6A OCH B

769614-9769



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FREDSGATAN 6A OCH B

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-08-29.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 1 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 759 kvm och 7 lokaler om 1 875 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Roland Jansson	Ordförande
Sandra Gimbergsson	Ledamot
Bill Berkler	Ledamot
Edvin Brobeck	Ledamot
Sebastian Arenhäll Rosberg	Ledamot
Viktor Weidenmo	Ledamot
Markus Morian	Ledamot
Petter Sundberg	Suppleant

VALBEREDNING

Valberedning utgörs av styrelsen.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Peter Johansson Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hålls 2020-08-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Tvättstugans maskiner (2st) samt torktummlaren har bytts mot ny utrustning efter mer än 15 års drift på den gamla utrustningen.

Styrelsen har låtit mura separata skorstenar för de öppna spisarna i respektive trapphus. Dessa var tidigare sammankopplade med övrig ventilation. Med detta avses att öka kapaciteten i frånluftsventilationen samt minska risken för att rökgaser söker sig till andra kanaler än de avsedda.

PLANERADE UNDERHÅLL

Föreningen planerar att byta ut torkskåpet i tvättstugan under 2021 samt att upphandla rökgasevakueringsfläktar till de murade skorstenarna för de öppna spisarna. Vidare avses göra en större ventilationsutredning och justering i om de nya skorstenarna samt en uppfräschning av fastighetens framsida i gatuplan gentemot både Fredsgatan och Vegagatan.

Föreningen skall även se över möjligheterna att ljudisolera soprummet mot den närmsta lägenheten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Sthlm Brandkontor
Finans/lån	Stadshypotek
Städ	Melins städ
Avfallshantering och återvinning	Ragn Sells
Vatten / avlopp	Sundbyberg avfall och vatten
Takskottning	LB Takfönstermontör och Bygg

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ekonomi är god. Inga höjningar av avgifterna under verksamhetsåret. Ej heller någon planerad höjning. Föreningen kommer under innevarande förvaltningsår att sälja den sista av de hyreslägenheter man förfogat över. Vidare har föreningen skrivit ett nytt avtal med en ny hyresgäst för den stora restauranglokalen under innevarande förvaltningsår. Föreningen har enligt avtal tagit 4,5 månaders hyresdeposition som säkerhet. Föreningen avser att avvakta restaurangens utveckling innan ytterligare amorteringsbeslut tas. Ambitionen är att amortera givet försäld lägenhet samt god ekonomi. Dock råder fortsatt viss osäkerhet givet pandemi och restaurangsituation.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtalsförhållandena från föregående år kvarstår.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har en stor, kompetent, arbetsvillig och engagerad styrelse som borgar gott för framtida förvaltning av fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 978	2 375	2 248	2 492
Resultat efter fin. poster	146	-203	53	378
Soliditet, %	64	63	57	57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	38 080	-	-	38 080
Upplåtelseavgifter	3 870	-	-	3 870
Fond, yttre underhåll	624	-	78	702
Balanserat resultat	-1 719	-203	-78	-2 000
Årets resultat	-203	203	146	146
Eget kapital	40 652	0	146	40 798

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 000
Årets resultat	146
Totalt	<u>-1 854</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	78
Att från yttre fond i anspråk ta	-421
Balanseras i ny räkning	-1 511
	<u><u>-1 854</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 978	2 375
Rörelseintäkter		424	0
Summa rörelseintäkter		2 401	2 375
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 408	-1 650
Övriga externa kostnader	8	-114	-157
Personalkostnader	9	-93	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398	-380
Summa rörelsekostnader		-2 014	-2 228
RÖRELSERESULTAT		388	147
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-242	-350
Summa finansiella poster		-242	-350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146	-203
ÅRETS RESULTAT		146	-203

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	61 894	62 274
Maskiner och inventarier	12	102	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 996	62 274
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 996	62 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	12
Övriga fordringar	13	15	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83	99
Summa kortfristiga fordringar		107	149
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 322	2 217
Summa kassa och bank		2 322	2 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 429	2 366
SUMMA TILLGÅNGAR		64 425	64 640

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 950	41 950
Fond för yttre underhåll		702	624
Summa bundet eget kapital		42 652	42 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 000	-1 719
Årets resultat		146	-203
Summa fritt eget kapital		-1 854	-1 922
SUMMA EGET KAPITAL		40 798	40 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 713	23 434
Summa långfristiga skulder		18 713	23 434
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 456	0
Leverantörsskulder		122	208
Skatteskulder		21	16
Övriga kortfristiga skulder		29	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	286	294
Summa kortfristiga skulder		4 914	554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 425	64 640

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fredsgatan 6a och b har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,76 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	34	61
Hysesintäkter, lokaler	685	1 079
Intäktsreduktion	-37	-39
Årsavgifter, bostäder	1 296	1 274
Övriga intäkter	424	0
Summa	2 401	2 375

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	17	15
Fastighetsskötsel	1	14
Snöskottning	0	22
Städning	38	41
Trädgårdsarbete	5	28
Övrigt	4	92
Summa	65	213

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	86	631
Summa	86	631

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Avloppsrenovering	36	0
Skorstenar	385	0
Summa	421	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	60	72
Sophämtning	111	76
Uppvärmning	317	353
Vatten	109	104
Summa	597	605

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	22	0
Fastighetsförsäkringar	36	35
Fastighetsskatt	128	129
Kabel-TV	53	37
Summa	239	202

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	1
Juridiska kostnader	17	24
Kameral förvaltning	38	36
Konsultkostnader	0	45
Revisionsarvoden	17	17
Övriga förvaltningskostnader	40	34
Summa	114	157

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	21	9
Styrelsearvoden	72	30
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	93	40

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	242	350
Summa	242	350

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 802	65 802
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 802	65 802
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 527	-3 147
Årets avskrivning	-380	-380
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 908	-3 527
Utgående restvärde enligt plan	61 894	62 274
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 308</i>	<i>20 308</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 155	28 155
Taxeringsvärde mark	23 700	23 700
Summa	51 855	51 855
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	120	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-18	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18	0
Utgående restvärde enligt plan	102	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15	10
Övriga fordringar	0	27
Summa	15	37

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	0	22
Försäkringspremier	43	42
Förvaltning	17	9
Kabel-TV	11	21
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5
Summa	83	99

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-09-01	1,05 %	3 456	3 491
Stadshypotek	2021-03-29	1,39 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,95 %	6 900	6 980
Stadshypotek	2023-09-01	0,95 %	4 938	4 988
Stadshypotek	2027-09-01	1,13 %	6 875	6 975
Summa			23 169	23 434

Varav kortfristig del 4 456

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	200	205
Städning	3	3
Uppvärmning	41	44
Utgiftsräntor	18	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18
Summa	286	294

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 000	33 000
Summa	33 000	33 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Roland Jansson
Ordförande

Marcus Morian
Ledamot

Bill Berkler
Ledamot

Viktor Weidenmo
Ledamot

Sandra Gimbergsson
Ledamot

Sebastian Arenhäll Rosberg
Ledamot

Edvin Brobeck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Peter Johansson
Auktoriserad revisor