

Årsredovisning 2020

Brf Värnskatten

Org. 769629-2684

11
100
ve
SR
AC
dt-0.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress Valutavägen 86, 129 34 Hägersten

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

M

Handwritten notes in blue ink: "da", "SR", "v", "Al", "df".

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
15 st 1,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 5 lokaler tillgängliga, två av dem är uthyrda i dagläget. Det finns tre lediga lokaler och uthyrning av dessa sker genom styrelsen.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Konvertering till trefas, trapp-/utomhusbelysning utbytt	2017
Byte av pump samt installation av avgasare i undercentralen	2017
Vindsisolering	2017
Inköp av ny torktumlare	2018
Renovering cykel- och barnvagnsrum	2018
OVK	2019
Energideklaration	2019
Renovering av portar	2019
Plantering av buskar, framsida	2019
Radonmätning	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Aida Sissay	ledamot/ordf.
Anette Liljewall	ledamot/kassör
Ida Kölhed	ledamot
Sofia Rosendahl	ledamot
Emma Forsström	ledamot
Karl Rosendahl	ledamot
Claerence Carlsen	suppleant

Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Emmy Karlin och Lars Åkesson.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för 2020 är bättre än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat jämfört med räntekostnaden under 2019.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett sammantaget negativt kassaflöde.

M

Ser man endast till flödet från den löpande verksamheten har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr.o m 2020-01-01 i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutade en höjning om 3 % from. januari 2021.

Hyran för föreningens fem lokaler på källarplan har skett i januari 2021 (för föreningens medlemmar).

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
Plantering av buskar/växter på fram och baksida	2

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 30 Kkr för den närmaste perioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Balkonger, kontroll	2021	30

Inga andra större planerade underhåll före 2025. Ny plan kommer upprättas med Habitek Förvaltning AB.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 125 368	293 661	-3 229 391	-454 684	45 734 954
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		100 224	-100 224		
lanspråkstagande av yttre fond		-66 946	66 946		
Balanseras i ny räkning			-454 684	454 684	
Årets resultat				-243 419	-243 419
Belopp vid årets utgång	49 125 368	326 939	-3 717 353	-243 419	45 491 535

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 399	1 355	1 308	1 279	1 255
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-243	-455	-334	-1 951	-461
Soliditet, %	70,4	70,2	70,0	70,1	71,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	815	784	753	722	784
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 426	12 553	12 679	12 764	12 891
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 469	32 469	32 469	32 362	32 469
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,77	1,82	1,79	1,80	1,82
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	30	30	30	30

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 717 353
Årets resultat	-243 419
	<hr/>
	-3 960 772
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 224
I ny räkning överföres	-4 060 996
	<hr/>
	-3 960 772

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

[Handwritten signatures]

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 398 510</u>	<u>1 355 043</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 398 510	1 355 043
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-684 208	-827 289
Övriga externa kostnader	4	-114 458	-124 818
Personalkostnader	5	-62 862	-63 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-445 746</u>	<u>-445 746</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 307 274	-1 460 935
Rörelseresultat		91 236	-105 892
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-334 655</u>	<u>-348 792</u>
Summa finansiella poster		-334 655	-348 792
Resultat efter finansiella poster		-243 419	-454 684
Årets resultat		-243 419	-454 684

M

Al *df*
lda *BR* *sp*

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 957 864	63 395 958
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 251	29 903
Summa materiella anläggningstillgångar		62 980 115	63 425 861
Summa anläggningstillgångar		62 980 115	63 425 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 156	0
Övriga fordringar		132	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 609	27 660
Summa kortfristiga fordringar		38 897	27 710
Kassa och bank		1 614 580	1 666 781
Summa omsättningstillgångar		1 653 477	1 694 491
SUMMA TILLGÅNGAR		64 633 592	65 120 352

M

Al det
Lda R ne J.

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 125 368	49 125 368
Yttre fond	326 939	293 661
Summa bundet eget kapital	49 452 307	49 419 029
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 717 353	-3 229 391
Årets resultat	-243 419	-454 684
Summa fritt eget kapital	-3 960 772	-3 684 075
Summa eget kapital	45 491 535	45 734 954
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	14 752 000	18 799 987
Summa långfristiga skulder	14 752 000	18 799 987
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 047 987	192 000
Leverantörsskulder	58 216	77 776
Aktuell skatteskuld	5 513	55 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 341	260 605
Summa kortfristiga skulder	4 390 057	585 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 633 592	65 120 352

M

Al SR *VF JS*

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 236	-105 892
Avskrivningar	445 746	445 746
Erlagd ränta	-334 655	-348 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 327	-8 938
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 156	3 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 031	-572
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 560	28 198
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-31 781	-35 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 799	-13 772
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 000	-192 000
Förändring av likvida medel	-52 201	-205 772
Likvida medel vid årets början	1 666 781	1 872 553
Likvida medel vid årets slut	1 614 580	1 666 781

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år
Inventarier 5 år

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Avsättningar

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll ske på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR" and "df".

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hyresintäkter bostäder	66 912	66 912
	Årsavgifter bostäder	1 233 468	1 186 050
	Hyresintäkt lokaler	37 560	36 180
	Hyresintäkter parkering ej moms	54 000	54 000
	Övriga intäkter	6 570	11 901
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 398 510	1 355 043
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	38 700	37 950
	Fastighetsel	68 375	72 351
	Fjärrvärme	284 297	292 641
	Vatten	34 152	34 326
	Sophämtning	77 104	73 484
	Städ/Yttre skötsel	44 725	48 380
	Reparationer och underhåll	44 907	123 141
	OVK	2 600	10 400
	Kabel-tv	5 850	5 782
	Fastighetsförsäkring	24 539	23 985
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	47 808	46 849
	Övriga driftkostnader	11 151	58 000
	Summa driftkostnader	684 208	827 289
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	62 584	61 056
	Revisionsarvode	30 000	21 250
	Bankkostnader	2 306	2 420
	Konsultarvoden	0	9 875
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	235	1 516
	Övriga externa kostnader	19 333	28 701
	Summa övriga externa kostnader	114 458	124 818

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Alv", "SR", and "df".

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	48 000	48 000
	Sociala avgifter	14 862	15 082
	Summa personalkostnader	62 862	63 082

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 387 185	65 387 185
	Ingående avskrivningar	-1 991 227	-1 553 133
	Årets avskrivningar	-438 094	-438 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 429 321	-1 991 227
	Utgående redovisat värde	62 957 864	63 395 958
	Redovisat värde byggnader	41 380 093	41 818 187
	Redovisat värde mark	21 577 771	21 577 771
	Summa redovisat värde	62 957 864	63 395 958
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	33 408 000	33 408 000
	varav byggnader:	17 208 000	17 208 000

Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	38 261	38 261
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 261	38 261
	Ingående avskrivningar	-8 358	-706
	Årets avskrivningar	-7 652	-7 652
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 010	-8 358
	Utgående redovisat värde	22 251	29 903

M

AL SR dt
CDA KR JD

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	12 321	12 014
	Ekonomisk förvaltning	16 288	15 646
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 609	27 660

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering och villkorsändring inom 2 till 5 år	14 752 000	768 000
	Amortering och villkorsändring efter 5 år	0	18 031 987
	Summa långfristiga skulder	14 752 000	18 799 987

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Handelsbanken	2021-03-22	1,45		3 855 987
Handelsbanken	2023-06-01	2,38	192 000	6 944 000
Handelsbanken	2025-06-01	1,23		8 000 000
Summa			192 000	18 799 987
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-192 000
Lån för villkorsändring under 2021				-3 855 987
Summa långfristiga skulder				14 752 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	121 801	116 444
	Upplupen räntekostnad	1 242	1 414
	Upplupen fjärrvärme	37 146	38 103
	Övriga upplupna kostnader	55 070	41 562
	Upplupet styrelsearvode	63 082	63 082
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 341	260 605

U

Al J
W
K
D.

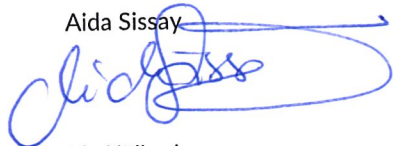
NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Stockholm 2021-03-29

Aida Sissay



Ida Kölhed



Sofia Rosendahl



Emma Forsström



Annette Liljewall



Karl Rosendahl



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021.

Adeco



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor