

Årsredovisning
för
Brf Solstugan i Fredhäll

769621-6931

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Solstugan i Fredhäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-12-22 fastigheten, Stockholm, Vikingen 4 i Stockholms Kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 74 173 845 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ida Hilford Brander	Ordförande
Jonas Adolfsson	Ledamot
Lovisa Gustavsson	Ledamot
Ville Gruner	Ledamot
Nickals Åslev	Ledamot
Johanna Ingvarsson	Ledamot

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 17 juni 2020. Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Effektiv Förvaltning i Stockholm AB

Den tekniska förvaltningen sköttes under året av Hus-Skötsel PM AB.

Revisor

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor, Stefan Gustafsson.

Överlåtelse

Under året har bostadsrätten till 6 lägenheter överlåtits.

Avgifter

Avgifterna har varit oförändrade.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och bygnader med beteckningen Stockholm Vikingen 4 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 701 kvadratmeter. Fastigheten består av 38 bostadslägenheter och två lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 1821 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 201 kvadratmeter, total yta 2022 kvadratmeter. Av de 38 st bostadslägenheterna är en lägenhet hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1935. Ombyggnad 1995. Föreningen har 9 p-platser.

Fastighetens samlade taxeringsvärde uppgår per 2019-12-31 till 70 623 000 SEK varav byggnadsvärde 31 938 000 SEK och markvärde 38 685 000 SEK

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av fiber i fastigheten har gjorts
- Beslutades att byta ekonomisk förvaltare. Ny förvaltare från 2021-01-01 är Nabo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 905	1 881	1 816	1 892	1 812
Resultat efter finansiella poster	240	-287	207	-53	114
Soliditet (%)	73,00	73,00	71,00	71,00	70,00
Balansomslutning	74 617	75 056	77 381	77 357	77 605
Lån kr/kvm bostadsyta	10 629	10 736	11 905	11 974	12 012
Genomsnittlig skuldränta i %	0,84	0,91	1,04	1,02	1,13
Årsavgift kr per kvm	756	756	756	756	756

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 905 658	1 712 801	214 213	-995 694	-287 490	54 549 488
Fond för yttre underhåll			90 000	-90 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-287 490	287 490	0
Årets resultat					239 819	239 819
Belopp vid årets utgång	53 905 658	1 712 801	304 213	-1 373 184	239 819	54 789 307

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 373 185
årets vinst	239 819
	-1 133 366

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	90 000
i ny räkning överföres	-1 223 366
	-1 133 366

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 905 325	1 883 218
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 905 325	1 883 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-644 973	-996 703
Övriga externa kostnader	4	-226 499	-373 223
Personalkostnader		-66 448	-76 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-564 947	-548 698
Summa rörelsekostnader		-1 502 867	-1 995 290
Rörelseresultat		402 458	-112 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		281	1 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 920	-177 239
Summa finansiella poster		-162 639	-175 418
Resultat efter finansiella poster		239 819	-287 490
Årets resultat		239 819	-287 490

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	73 162 092	73 710 790
Inventarier, verktyg och installationer	6	146 244	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 308 336	73 710 790
Summa anläggningstillgångar		73 308 336	73 710 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		134 847	428 635
Övriga fordringar		81	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 433	17 691
Summa kortfristiga fordringar		161 361	446 487
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 146 909	899 010
Summa kassa och bank		1 146 909	899 010
Summa omsättningstillgångar		1 308 270	1 345 497
SUMMA TILLGÅNGAR		74 616 606	75 056 287

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 905 658	53 905 658
Upplåtelseavgifter		1 712 801	1 712 801
Fond för yttre underhåll		304 213	214 213
Summa bundet eget kapital		55 922 672	55 832 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 373 185	-995 695
Årets resultat		239 819	-287 490
Summa fritt eget kapital		-1 133 366	-1 283 185
Summa eget kapital		54 789 306	54 549 487
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	19 550 000
Summa långfristiga skulder		0	19 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 356 000	0
Leverantörsskulder		5 310	132 548
Skatteskulder		179 088	179 192
Övriga skulder		44 293	31 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	242 609	613 140
Summa kortfristiga skulder		19 827 300	956 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 616 606	75 056 287

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för de ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Nedanstående nyttjandeperioder används:

<i>Typ:</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Standardförbättringar	50
Inventarier	10

Inkomstskatt

Aktuell inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats utöver styrelsearvoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	86 260	84 507
Hysesintäkter lokaler momspl	339 192	323 970
Hysesintäkter garage/p-platser momspl	23 700	52 594
Hysesintäkter övriga objekt	1 564	13 568
Hysesintäkter p-plats m el	86 557	64 725
Årsavgifter bostäder	1 327 850	1 325 671
Ersättning från hyresgäst	11 000	10 971
Överlåtelseavgift	2 366	3 487
Pantsättningsavgift mm	473	455
Faktureringsavgifter	1 616	900
Bredband- och TV-avgift	24 747	2 371
	1 905 325	1 883 219

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Elavgifter för belysning	40 665	47 435
Uppvärmning	296 578	314 620
Sophämtning/Renhållning	42 812	61 559
Vatten och avlopp	57 659	53 961
Hissar service	29 561	9 983
Lokalvård	32 265	25 437
Rep/underhåll av fastighet	111 186	476 004
Kabel TV	10 430	7 704
Bredband	23 818	0
	644 974	996 703

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	90 532	88 556
Fastighetsförsäkringar	37 030	36 369
Datakommunikation	3 030	3 030
Revisionsarvode	22 969	15 272
Redovisningstjänster	39 096	39 096
Teknisk förvaltning	0	87 952
Bankkostnader	7 089	7 628
Övriga externa tjänster	11 993	17 757
Renovering Lokal	0	39 299
Föreningsavgifter	5 310	5 210
Konsultarvoden	9 450	33 055
	226 499	373 224

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 895 093	77 895 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 895 093	77 895 093
Ingående avskrivningar	-4 184 303	-3 635 605
Årets avskrivningar	-548 698	-548 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 733 001	-4 184 303
Utgående redovisat värde	73 162 092	73 710 790
Taxeringsvärden byggnader	31 938 000	31 938 000
Taxeringsvärden mark	38 685 000	38 685 000
	70 623 000	70 623 000
Bokfört värde byggnader	46 459 508	47 008 206
Bokfört värde mark	26 702 584	26 702 584
	73 162 092	73 710 790

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
Inköp	162 493	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 493	27 000
Ingående avskrivningar	-27 000	-27 000
Årets avskrivningar	-16 249	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 249	-27 000
Utgående redovisat värde	146 244	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätterna medlemskap	0	5 310
OBE Network	23 817	
ComHem	2 616	2 607
Effektiv Förvaltning		9 774
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 433	17 691

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2020-12-31 är 19 356 000 SEK

Föreningens lån är placerade hos Svenska Handelsbanken

Lån 1: 8 756 000, ränta 0,750%, fram till konverteringsdagen 2021-04-30

Lån 2: 2 000 000, ränta 0,500%, fram till konverteringsdagen 2021-12-30

Lån 3: 5 597 000, ränta 0,750%, fram till konverteringsdagen 2021-05-14

Lån 4: 3 003 000, ränta 0,750%, fram till konverteringsdagen 2021-06-08

På grund av förändrade redovisningsregler redovisas samtliga lån som ska villkorsändras under 2021 som kortfristiga lån även om de är att betrakta som långfristiga till sin natur. Då föreningens samtliga lån villkorsändras under 2021 är samtliga lån därför redovisade som kortfristiga för år 2020.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	10 000	10 000
Värme	37 898	39 957
El-kostnader	6 143	4 072
Sophantering	2 859	4 868
Styrelsearvoden inkl soc avg	0	36 144
Räntor	22 835	16 356
Förskottsbetalda hyror och avgifter	138 482	481 013
Vatten/Hushållsavfall	21 391	18 327
Städning	3 000	2 403
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 608	613 140

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Ida Hilford Brander
Ordförande

Jonas Adolfsson

Lovisa Gustafsson

Ville Gruner

Nicklas Åslev

Johanna Ingvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Gustafsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS ADOLFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19770702xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-11 14:08:38Z



Ida Maria Eva Hilford Brander

Styrelseledamot

Serienummer: 19840303xxxx

IP: 83.209.xxx.xxx

2021-06-11 22:17:24Z



JOHANNA INGVARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19900115xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2021-06-12 08:45:59Z



Ville Erik Gruner

Styrelseledamot

Serienummer: 19811204xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-06-13 16:59:57Z



Nicklas Henrik Åslev

Styrelseledamot

Serienummer: 19851129xxxx

IP: 178.132.xxx.xxx

2021-06-14 09:00:57Z



Lovisa Gustafsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19920512xxxx

IP: 185.147.xxx.xxx

2021-06-14 18:46:13Z



Stefan Gustafsson

Revisor

Serienummer: 19680926xxxx

IP: 78.71.xxx.xxx

2021-06-15 08:04:10Z



Penneo dokumentnyckel: 5860V-GPSTK-OEXLT-E7SHE-TEENE-4FMES

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>