

Årsredovisning 2020

BRF PÄLSKRAGEN

769617-4940



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PÄLSKRAGEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

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 kommit 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 2007-10-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Pälskragen 1 på adressen Blackensvägen 14 i Älvsjö.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter, samt 8st lokaler, varav 6st hyrs ut, om totalt 4282 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB, där även ansvarsförsäkring för styrelse ingår.

Styrelsens sammansättning

Lars Erik Olsson	Ordförande
Maria Hylberg	Ledamot
Inga Margareta Otternäs	Vice ordförande
Fabian Tomt	Ledamot
Helena Edbladh	Ledamot
Nina Westerberg	Kassör/Ekonomiansvarig

Valberedning

Jan Bengtsson och Christina Grahn-Möller.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kerstin Margareta Locknert	Internrevisor
Martin Rana	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Isolering av kulvert på mellangården
2011-2013	Radonåtgärder
2012	Byte av avloppsstam på Långbrodalsvägen
2012-2013	Renovering av hyreslägenheter för försäljning
2013	Målning av fönster på två hus.
2014	Golv i två lokaler har gjutits.
2014	Renovering av tvättstuga, bastu och hyresgästers badrum.
2014	Målning av fönster på två hus
2015	Undercentral utbytt
2015	Radonfläktar installerade i ett hus
2015	Stamspolning utförd
2015	Två trappor renoverade
2015	Renovering av hyreslägenhet för försäljning
2015	Renovering av skorsstenar
2016	Målning av fasader och småhus
2016	Taköversyn
2016	Brandskyddsåtgärder
2016-2017	Radonarbete fortsätter
2017	Renovering av lgh och försäljning
2017	Tilläggsisolering av vindar
2017	Översyn av portar och byten av lås
2017	Justering och byte av termostater
2017	Fuktbesiktning utförd
2018-2019	Radonarbete fortsätter
2019	Borttagning av lekplats på en av gårdarna
2019	Renovering av trapp
2019	Stamspolning
2019	Nya stuprör uppsatta och rensning av takrännor

2019	Skyddsrum besiktigade och åtgärder utförda enligt MSB normer
2020	Radonarbete
2020	Renovering trappor
2020	Elbesiktning
2020	OVK
2020	Ny lekplats på mellangården

Planerade underhåll

2021	Radonarbete fortsätter
2021	Renovering av trappor
2021	Översyn asfalt på gårdarna
	Översyn av
2021	dräneringsbehov runt fastigheterna
2021	Borttagning staket runt
2021	sopmolkurerna
2021	Putsning av socklar
	Taköversyn

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fjärrvärme	Fortum värme AB
Snöskottning	Två Smälänningar
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Städning	Marie städ och puts AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har anlitat SBC för att genomföra ombyggnaden av lokaler till lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Påbörjan av ombyggnation av lokal som ska bli lägenheter. Detta arbete kommer att fortsätta under 2021.
Byggnadslov inskickat

Reparationer av entre trappor kommer att fortsätta under 2021.

Dessa projekt är med kalkylerade i budgeten för 2021.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Två Smälänningar om snöskottning

Övriga uppgifter

Föreningen BRF Pälskragen bildades 2006 och fastigheten förvärvades år 2010. Fastigheterna uppfördes 1949 och totalrenoverades 1979. Fastigheten är byggd på egen mark med en yta av 10061 kvm. Den tekniska statusen är förhållande god och styrelsen följer den underhållsplan som är lagd. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70 st. Det har under 2020 skett 1st överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 645	2 620	2 602	2 581
Resultat efter fin. poster	-1 110	-212	-27	-1 217
Soliditet, %	93	96	97	97
Yttre fond	975	1 104	1 200	1 050
Taxeringsvärde	74 563	74 563	50 203	50 203
Bostadsyta, kvm	3 536	3 536	3 536	3 536
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	532	532	532	519
Lån per kvm bostadsyta, kr	509	226	226	226
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,39	1,25	2,37
Belåningsgrad, %	4,04	1,79	1,77	1,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	40 589	-	-	40 589
Upplåtelseavgifter	11 710	-	-	11 710
Fond, yttre underhåll	1 104	-	-129	975
Balanserat resultat	-8 011	-212	129	-8 095
Årets resultat	-212	212	-1 110	-1 110
Eget kapital	45 179	0	-1 110	44 070

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 095
Årets resultat	<u>-1 110</u>
Totalt	-9 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Att från yttre fond i anspråk ta	-574
Balanseras i ny räkning	<u>-8 780</u>
	-9 204

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		2 645	2 620
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 645	2 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 156	-2 311
Övriga externa kostnader	8	-215	-147
Personalkostnader	9	-85	-80
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282	-283
Summa rörelsekostnader		-3 738	-2 821
RÖRELSERESULTAT		-1 094	-201
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-16	-11
Summa finansiella poster		-16	-11
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 110	-212
ÅRETS RESULTAT		-1 110	-212

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	44 525	44 801
Markanläggningar	12	75	80
Pågående projekt		258	184
Summa materiella anläggningstillgångar		44 858	45 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 858	45 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51	107
Övriga fordringar	14	17	-8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	231	178
Summa kortfristiga fordringar		299	276
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 948	1 663
Summa kassa och bank		1 948	1 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 247	1 940
SUMMA TILLGÅNGAR		47 105	47 006

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 299	52 299
Fond för yttre underhåll		975	1 104
Summa bundet eget kapital		53 274	53 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 095	-8 011
Årets resultat		-1 110	-212
Summa fritt eget kapital		-9 204	-8 224
SUMMA EGET KAPITAL		44 070	45 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	800
Summa långfristiga skulder		0	800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 800	0
Leverantörsskulder		760	426
Skatteskulder		11	0
Övriga kortfristiga skulder		70	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	394	544
Summa kortfristiga skulder		3 035	1 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 105	47 006

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pälskragen 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Markanläggningar	5 %

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	305	299
Hysesintäkter, lokaler	529	514
Hysesintäkter, p-platser	6	3
Årsavgifter, bostäder	1 732	1 732
Övriga intäkter	72	71
Summa	2 645	2 620

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	8	0
Fastighetsskötsel	59	156
Snöskottning	57	132
Städning	83	79
Trädgårdsarbete	76	63
Övrigt	2	4
Summa	285	434

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	549	336
Summa	549	336

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Radon	37	22
Renovering trappor	456	90
Ombyggnad lokal 608788	0	0
Stuprörsbyte	54	77
OVK	175	0
Lekplatsrenovering	319	0
Skyddsrum	0	91
Summa	1 039	279

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	75	86
Sophämtning	108	101
Uppvärmning	648	682
Vatten	135	119
Summa	966	988

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	27	27
Fastighetsförsäkringar	106	89
Fastighetsskatt	131	129
Kabel-TV	15	15
Självrisker	0	15
Övrigt	39	0
Summa	317	274

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6	9
Juridiska kostnader	27	2
Kameral förvaltning	104	88
Revisionsarvoden	24	21
Övriga förvaltningskostnader	53	28
Summa	215	147

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	16	15
Styrelsearvoden	69	65
Summa	85	80

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	16	11
Summa	16	11

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 416	47 416
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 416	47 416
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 615	-2 338
Årets avskrivning	-276	-276
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 891	-2 615
Utgående restvärde enligt plan	44 525	44 801
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 219</i>	<i>15 219</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 575	40 575
Taxeringsvärde mark	33 988	33 988
Summa	74 563	74 563

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	115	115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115	115
Ingående ackumulerad avskrivning	-34	-29
Årets avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-40	-34
Utgående restvärde enligt plan	75	80

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	21
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-20
Avskrivningar	0	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-21	-21
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	-8
Övriga fordringar	17	0
Summa	17	-8

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7	7
Fastighetsskötsel	29	0
Försäkringspremier	143	104
Förvaltning	24	48
Kabel-TV	4	4
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	15
Summa	231	178

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-02-01	0,90 %	1 000	
Stadshypotek	2021-03-16	1,75 %	800	800
Summa			1 800	800
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 800</i>	

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	20	21
Fastighetsskötsel	0	29
Förutbetalda avgifter/hyror	241	232
Löner	1	1
Uppvärmning	83	88
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	24	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	142
Summa	394	544

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning innahas av bank	10 602	10 602
Uttagna fastighetsinteckningar i eget förvar	9 898	9 898
Summa	19 450	19 450

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

Årsavgifterna har höjts med 5 % från och med jan 2021.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Lars Erik Olsson
Ordförande

Maria Hyllberg
Ledamot

Inga Margareta Otternäs
Vice ordförande

Fabian Tomt
Ledamot

Helena Edbladh
Ledamot

Nina Westerberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kerstin Margareta Locknert
Revisor

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor