

Årsredovisning 2020

Brf Eken 26

Org nr 702000-4433



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Eken nr 26, med säte i Årsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Strålången 2 i Enskede-Årsta, Stockholms kommun. Den nuvarande perioden för tomträttsgälden löper ut 1 januari 2026.

Föreningens fastighet består av 48 lägenheter och 3 lokaler som hyrs ut, samt ett garage med plats för två bilar. Dessutom uthyres 8 parkeringsplatser.

Den totala boytan är 2 986 kvm och lokalytan är 199 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 67 772 000 kr, varav markvärdet är 38 246 000 kr och byggnadsvärdet är 29 526 000 kr. Värdeår är 1946.

Fastighetsavgift

Föreningen debiteras full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2020 uppgår till 1 429 kr per lägenhet samt en statlig fastighetsskatt som utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för föreningens lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2021.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 september 1967.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 700 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Memme Chatfield	Ordförande
	Louis Sköldberg	Kassör
	Kajsa Ernst	Ledamot
	Sophie Trygger	Ledamot
	Lottie Bauer	Ledamot
Suppleanter	Peter Swedenhammar	
	Thomas Sjöblom	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och ett underhållsmöte.

Revisorer

Tobias Berglund	Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB	ordinarie extern revisor
Monica Östman		ordinarie intern revisor
Anne Johansson		suppleant

Valberedning

Thomas Johansson	sammankallande
Max Gråhed	
Mats Kullander	
Gustav Hultberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades starkt av Corona. Föreningsgemensamma aktiviteter, renoveringar och underhåll har behövt ställas in och skjutas framåt flera gånger under året. Vi lyckades trots detta få till en välbesökt årsstämma och en av två städdagar.

Årets största händelse var skapandet av ett miljörum i källaren till hus 21. Barnvagnsrummet och ett tidigare outnyttjat utrymme byggdes om, väggar revs och nya byggdes upp av AB bygg SELÅ. Företaget Office recycling valdes för hämtning av återvinningen.

Mot slutet på året fick vi igång ett mycket fördelaktigt gruppavtal hos Comhem.

Vår tredje affärslokal fick i april en hyresgäst i Sara Telemark Grafisk design och illustration.

Under sommaren gav vi lokalhyresgästerna en hyresreducering för att underlätta för småföretagandet i Coronatider.

Arbetet med OVKn fortsatte under 2020. I och med Covid har en del boende av förklarliga skäl inte kunnat släppa in sotarna vilket gjort att arbetet släpat lite. Vi har bytt fläktarna i båda husen vilket gjorde stor skillnad. Tyvärr är tilluften fortsatt för dålig så arbetet fortsätter in i 2021.

Framöver avser vi förutom OVKn att jämna ut marken utanför affärslokalerna för att förhindra vatten att rinna in, renovera kranarna till vårt gamla radiatorsystem, se över nyckelsystemet till våra gemensamma dörrar samt renovera golv och vägg i tvättstugan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (69) medlemmar.
Under året har 2 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 328	2 134	2 117	2 145
Resultat efter finansiella poster	-68	-578	-11	214
Soliditet (%)	8,14	8,49	12,00	13,62

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	540 000	1 028 648	193 944	-577 655	1 184 937
Disposition av föregående års resultat:		-345 148	-232 508	577 655	-1
Årets resultat				-67 639	-67 639
Belopp vid årets utgång	540 000	683 500	-38 564	-67 639	1 117 297

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 564
årets förlust	-67 639
	-106 203

behandlas så att	
avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	203 316
Ianspråktagas ur föreningens fond för yttre underhåll	-221 655
i ny räkning överföres	-87 864
	-106 203

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 328 238	2 133 648
Övriga rörelseintäkter		8 250	16 654
Summa rörelseintäkter		2 336 488	2 150 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 552 060	-1 930 825
Övriga externa kostnader	4	-222 471	-220 169
Personalkostnader	5	-64 789	-23 178
Avskrivningar	6	-464 043	-458 332
Summa rörelsekostnader		-2 303 363	-2 632 504
Rörelseresultat		33 125	-482 202
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	55 650	49 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 414	-144 478
Summa finansiella poster		-100 764	-95 453
Resultat efter finansiella poster		-67 639	-577 655
Årets resultat		-67 639	-577 655

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 908 412	11 144 007
Summa materiella anläggningstillgångar		10 908 412	11 144 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		10 910 412	11 146 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	566 790	449 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	184 531	131 308
Summa kortfristiga fordringar		751 321	581 229
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 063 606	2 236 646
Summa kassa och bank		2 063 606	2 236 646
Summa omsättningstillgångar		2 814 927	2 817 875
SUMMA TILLGÅNGAR		13 725 339	13 963 882

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	540 000	540 000
Fond för yttre underhåll	683 500	1 028 648
Summa bundet eget kapital	1 223 500	1 568 648

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-38 564	193 944
Årets resultat	-67 639	-577 655
Summa fritt eget kapital	-106 203	-383 711
Summa eget kapital	1 117 297	1 184 937

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	1 860 000	12 132 500
Summa långfristiga skulder		1 860 000	12 132 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 272 500	140 000
Leverantörsskulder		90 192	159 249
Skatteskulder		6 364	4 494
Övriga skulder		29 047	2 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	349 939	339 939
Summa kortfristiga skulder		10 748 042	646 445

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 725 339

13 963 882

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar, Underhåll	5,0 %
Fastighetsförbättringar, Stambyte	2,5 %
Fastighetsförbättringar, Balkonger & Fasad	2,5 %
Fastighetsförbättringar, miljöhus	10 %
Fastighetsförbättringar, Portar och Hissar	4,0 %

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 089 944	1 990 608
Hyror lokaler	146 373	67 140
P-plats och garage	85 600	75 900
Kabel-TV och bredband	6 321	0
	2 328 238	2 133 648

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	75 601	37 848
Kostnader i samband med städdagar	1 114	2 551
Städkostnader	40 660	42 701
Hisskostnader	29 957	9 699
Besiktningsskostnader	5 166	0
Reparationer	49 604	49 023
Planerat underhåll	24 629	205 235
Underhåll OVK	221 655	0
Underhåll hyreslokaler	28 500	548 464
Underhåll tak	53 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 246	10 209
El	57 357	73 969
Värme	523 284	546 633
Vatten och avlopp	64 827	61 705
Avfallshantering	66 599	40 221
Försäkringskostnader	51 687	49 864
Tomträttsavgäld	224 900	224 900
Kabel-tv	16 369	8 546
Förbrukningsinventarier	4 543	11 319
Förbrukningsmaterial	4 558	4 785
Trivselåtgärder	1 805	3 153
	1 552 061	1 930 825

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	7 720	7 720
Fastighetsavgift	68 592	66 096
Porto	3 000	3 522
Föreningsgemensamma kostnader	15 514	10 949
Revisionsarvode	30 000	37 156
Ekonomisk förvaltning	65 624	62 500
Bankkostnader	2 750	3 200
Konsultarvoden	0	10 500
Juridisk konsultation	12 031	0
Medlems-/föreningsavgifter	10 924	10 772
Övriga externa kostnader	6 317	7 754
	222 472	220 169

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	15 000
Revisionsarvode intern revisor	2 000	4 000
Sociala avgifter	15 489	4 178
	64 789	23 178

Not 6 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	16 880 670	15 238 170
Hissrenovering	0	1 234 000
Omklassificeringar hissrenovering	0	408 500
Miljöhus	228 448	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 109 118	16 880 670
Ingående avskrivningar	-5 736 663	-5 278 331
Årets avskrivningar	-464 043	-458 332
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 200 706	-5 736 663
Utgående redovisat värde	10 908 412	11 144 007
Taxeringsvärden byggnader	29 526 000	29 526 000
Taxeringsvärden mark	38 246 000	38 246 000
	67 772 000	67 772 000

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Utdelning Brandkontoret	55 650	49 025
	55 650	49 025

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 309	66 796
Avräkningskonto förvaltare	564 481	383 125
	566 790	449 921

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	53 479	51 687
Ekonomisk Förvaltning	18 200	17 656
Årsavgift	5 850	5 740
Sophantering	44 585	0
Tomträttsavgäld	56 225	56 225
Bredband medlemmar	6 192	0
	184 531	131 308

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,965	rörlig ränta	2 418 750	2 418 750
Swedbank	0,965	rörlig ränta	1 750 000	1 750 000
Swedbank	0,965	rörlig ränta	1 820 000	1 920 000
Swedbank	0,965	rörlig ränta	2 493 750	2 493 750
Swedbank	0,965	rörlig ränta	1 750 000	1 750 000
Swedbank	1,46	2022-06-22	1 900 000	1 940 000
Avgår kortfristig del			-10 272 500	-140 000
			1 860 000	12 132 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 054	5 253
Upplupna revisionsarvode intern revisor	4 000	2 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	1 256	628
Beräknat arvode för revision extern	30 000	30 000
Fastighetsel	5 509	4 707
Fjärrvärme	70 458	70 796
Sophämtning	6 460	9 103
Vatten och avlopp	10 807	10 309
Förutbetalda hyror/avgifter	220 394	207 143
	349 938	339 939

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 483 000	12 483 000
	12 483 000	12 483 000

Årsta

Memme Chatfield
Ordförande

Louise Sköldberg

Kajsa Ernst

Sophie Trygger

Lottie Bauer

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Monica Östman
Intern revisor