

Årsredovisning 2020

Brf Obligationen 5

Org nr 769613-0918



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 Obligationen 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 21 december 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-10-15 fastigheten Obligationen 5 i Hägersten. I anslutning till förvärvet påbörjades julen 2007 omfattande renovering och ombyggnation av fastigheten. Ombyggnationens slutbesiktning var i september 2008.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Obligationen 5 i Hägersten. Markareal för tomten uppgår till 2 631 kvadratmeter. Fastigheten består av 30 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 767 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1945. Ombyggnad 2007-2008.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift (1 429 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 400 000 kr och markvärde 18 400 000 kr. Värdeår är 1945.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2007.

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 fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 846 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till yttre fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Samuel Somo Rebecka Hellström Karlsson Rikard Gerogii Oscar Macias (avgick augusti 2020)
Suppleant	Annica Janius (ordinarie ledamot från augusti 2020) Alexandra Kruse Sofia Bogvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Valberedning

Thomas Lönnberg
Tobias Janius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat aktivt med att föreningen ska fortsätta utvecklas till att bli den mest trivsamma föreningen i området. Utbrottet av Covid-19 har såklart påverkat styrelsens arbete men samtidigt har styrelsen aktivt arbetat med att utveckla föreningen och miljön för våra medlemmar.

Styrelsen har fokuserat dels på att undersöka behov av underhåll som fastigheten kräver samt fortsätta stärka upp föreningens ekonomi. En omfattande fönsterrenovering har upphandlats där vi säkerställt finansieringen under året och renoveringen verkställs under det första kvartalet 2021. I samband med det uppgraderas lägenheternas innerglas till energiglas och på så sätt minskar föreningen sina uppvärmningskostnader. Utöver det har styrelsen med hjälp av andra boenden planerat för att rusta upp innergården och parkeringsplatser. Under året även styrelsen tillsett att en ny uteplats byggs upp för medlemmarna att nyttja.

Vidare har styrelsen fortsatt arbetet med att behålla den positiva ekonomin i föreningen, dels genom att förhandla om räntorna på lån i föreningen samt öka amorteringsgraden. Utöver det genomfördes även en extra föreningsstämma med syfte att godkänna den försäljning av råvindsutrymme till en medlem i föreningen. Detta har generat ett gott tillskott av medel till kassan. Således fortsätter föreningen ha en stark likviditet och eget kapital.

En avgiftshöjning är beslutad med 3% fr.o m 1/1-2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 (45) medlemmar. Under året har 3 st (4) överlåtelser skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året varav en avslutades 30 juni 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 732	1 752	1 759	1 759
Resultat efter finansiella poster	82	-600	-1 642	258
Soliditet (%)	59,48	61,27	60,58	62,70
Balansomslutning	55 147	53 159	54 753	55 522
Fastighetslån/kvm (kr)	12 415	11 435	11 475	11 518
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	1,34	1,27	1,33
Årsavgift/kvm (kr)	846	846	846	846

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.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut..

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 950 000	227 745	-4 007 535	-599 589	32 570 621
Ökning av insatskapital	150 000				150 000
Disposition av föregående års resultat:		-192 945	-406 644	599 589	0
				82 178	82 178
Belopp vid årets utgång	37 100 000	34 800	-4 414 179	82 178	32 802 799

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 414 180
årets vinst	82 178
	-4 332 002

behandlas så att	
till reservfond avsättes	34 800
i ny räkning överföres	-4 366 802
	-4 332 002

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 731 612	1 751 665
Övriga rörelseintäkter		15 642	13 884
Summa rörelseintäkter		1 747 254	1 765 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-826 327	-1 528 557
Övriga externa kostnader	4	-169 584	-192 612
Personalkostnader	5	-61 110	-61 110
Avskrivningar		-306 706	-306 706
Summa rörelsekostnader		-1 363 727	-2 088 985
Rörelseresultat		383 527	-323 436
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 349	-276 152
Summa finansiella poster		-301 349	-276 152
Resultat efter finansiella poster		82 178	-599 588
Årets resultat		82 178	-599 589

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 043 596	52 325 201
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 101	50 202
Summa materiella anläggningstillgångar		52 068 697	52 375 403
Summa anläggningstillgångar		52 068 697	52 375 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	35 379
Övriga fordringar		10 721	50 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 758	61 485
Summa kortfristiga fordringar		92 479	147 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 986 297	635 847
Summa kassa och bank		2 986 297	635 847
Summa omsättningstillgångar		3 078 776	783 585
SUMMA TILLGÅNGAR		55 147 473	53 158 988

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 100 000	36 950 000
Fond för yttre underhåll		34 800	227 745
Summa bundet eget kapital		37 134 800	37 177 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 414 180	-4 007 535
Årets resultat		82 178	-599 589
Summa fritt eget kapital		-4 332 002	-4 607 124
Summa eget kapital		32 802 798	32 570 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 519 414	20 124 275
Summa långfristiga skulder		12 519 414	20 124 275
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 417 773	81 488
Förskott från kunder		3 479	2 000
Leverantörsskulder		89 146	51 811
Skatteskulder		84 137	81 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	230 726	247 373
Summa kortfristiga skulder		9 825 261	464 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 147 473	53 158 988

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnader	200 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 495 152	1 495 152
P-plats och garage	57 600	43 453
Hysesintäkter, övr objekt	178 860	213 060
	1 731 612	1 751 665

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	53 359	52 161
Trädgårdsskötsel	29 269	0
Trivselåtgärder	0	8 325
Städkostnader	42 429	34 201
Besiktningkostnader	5 362	24 725
Reparationer	30 618	108 484
Planerat underhåll	2 053	595 756
Fastighetsel	36 540	46 772
Uppvärmning	271 683	285 916
Vatten och avlopp	34 990	33 341
Avfallshantering	32 834	22 707
Försäkringskostnader	32 131	31 749
Tomträttsavgäld	140 100	140 100
Kabel-tv	10 668	16 398
Bredband	74 672	121 890
Förbrukningsinventarier	28 538	435
Förbrukningsmaterial	681	5 596
Hyra av kontorslokal	400	0
Öresavrundning	0	1
	826 327	1 528 557

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	42 870	41 310
Hemsida	687	6 773
Föreningsgemensamma kostnader	960	1 417
Revisionsarvode	20 430	22 081
Ekonomisk förvaltning	52 762	49 537
Bankkostnader	26 948	4 966
Serviceavg till branschorgan	5 184	5 142
Juridisk konsultation	8 075	58 025
Upprättande av energideklaration	10 625	0
Övriga poster	1 043	3 361
	169 584	192 612

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	46 500	46 500
Sociala avgifter	14 610	14 610
	61 110	61 110

Not 6 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 320 958	56 320 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 320 958	56 320 958
Ingående avskrivningar	-3 995 757	-3 714 152
Årets avskrivningar	-281 605	-281 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 277 362	-3 995 757
Utgående redovisat värde	52 043 596	52 325 201
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	34 800 000	34 800 000

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 505	125 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 505	125 505
Ingående avskrivningar	-75 303	-50 202
Årets avskrivningar	-25 101	-25 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 404	-75 303
Utgående redovisat värde	25 101	50 202

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträtt	35 025	35 025
Försäkring	24 757	23 878
Datakommunikation	2 288	2 582
Bredband	19 688	0
	81 758	61 485

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,800	2022-01-12	5 549 240	5 549 240
Nordea	1,400	2021-02-10	6 403 982	6 417 558
Nordea	0,940	2021-03-17	2 958 965	2 958 965
Nordea	0,940	2023-01-18	5 225 000	5 280 000
Nordea	1,050	2024-05-22	1 800 000	0
Kortfristig del av lån			-9 417 773	-81 488
			12 519 414	20 124 275

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 54 826 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 417 773 kr

Not 10 Upplupna kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	48 130	23 945
Fastighetsel	3 638	3 549
Fjärrvärme	34 894	35 455
Städning	0	3 399
Avfallshantering	4 428	0
Vatten och avlopp	5 837	5 570
Underhåll fönster	2 053	0
Ber arvode för revision extern	20 500	20 500
Förutbetalda hyror/avgifter	111 245	154 955
	230 725	247 373

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	21 000 000
	22 000 000	21 000 000

Hägersten

Samuel Somo

Rebecka Hellström Karlsson

Rikard Georgii

Annica Janius

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Obligationen_5.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-02 17:11:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Annica Alexandra Wiktoria Janius (19811114XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 19:40:52
 Rebecca Hellström Karlsson (19910418XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 20:30:11
 Samuel Somo (19890729XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 17:55:17
 INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor	2021-06-02 17:11:20
 Karl Rikard Georgii (19910612XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 18:16:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Obligationen_5.pdf (229321 byte)

EA31153236FB55E4E4BD6E9164F02CD3D265E7267EE80C0099D5449A74EC609DBC84460D1872DC9FD04A
DE3415C751C9CA6BA8C003357C146B35C195DE1513F3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support