

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Brättet 1
Org nr 769607–9909

MS H/B JB
m

Styrelsen för Brf Brättet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen beräknas att vara ett privatbostadsföretag från och med 2018-12-31 enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 553 kvm lokalytor.
Föreningen /Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-19.

Föreningens fastighet, Brättet 1 bebyggdes 1950 och är belägen i Stockholms kommun.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 14 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter.
Dessutom finns 7 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kkvå

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 735 m² Total lokalyta: 553 m²

Fastigheten har åsatts värdeår 1950

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

MS K% JS
MS

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-24 bestått av:

Ordinarie	Maria Schedin Kerstin Eriksson Johan Olsson	Ordf. Sekreterare Kassör
-----------	---	--------------------------------

Suppleant	Karolina Fellenius
-----------	--------------------

Revisorer	
Ordinarie	Malin Lundqvist Majena AB
Suppleant	Peter Ljung

Styrelsen har under året haft 5 (6) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts Simpleko AB (f d av RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen och städning av Tommys hushållsnära tjänster.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 39 351 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 221 961 kronor.

MS KZ JO
MS

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (0)st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat (2) st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 15 (16) medlemmar.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 564 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021= 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Vid utebliven betalning, efter påminnelse, lämnas ärendet automatiskt till inkasso.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	881	901	883	857
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	-97	-428	21
Soliditet (%)	52,6	52,5	52,7	43,6
Kassalikviditet (%)	465,7	466,1	515,3	397,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	34	34	34	34
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	430	396	362	328
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	564	564	532	579
Lån kronor per kvm yta	4 349	4 397	4 511	4 931

MS KZ JS
MS

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 124 204	733 602	396 330	-1 572 130	-96 765
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			34 080	-34 080	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-96 765	96 765
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-80 114
Belopp vid årets utgång	7 124 204	733 602	430 410	-1 702 975	-80 114

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 702 975
årets förlust	-80 114
	-1 783 089

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	34 080
i ny räkning överföres	-1 817 169
	-1 783 089

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

MS KZ JB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		881 345	901 074
Övriga rörelseintäkter		36 461	14 397
Summa rörelseintäkter		917 806	915 471
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-714 963	-710 097
Övriga externa kostnader	5	-75 755	-96 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 282	-105 282
Summa rörelsekostnader		-896 000	-912 310
Rörelseresultat		21 806	3 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 932	-99 926
Summa finansiella poster		-101 920	-99 926
Resultat efter finansiella poster		-80 114	-96 765
Resultat före skatt		-80 114	-96 765
Årets resultat		-80 114	-96 765

MS KZ JS
MD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 124 421	11 229 703
Summa materiella anläggningstillgångar		11 124 421	11 229 703
Summa anläggningstillgångar		11 124 421	11 229 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		32 254	0
Övriga fordringar	7	65 061	1 271 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 032	36 234
Summa kortfristiga fordringar		148 347	1 307 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 098 850	0
Summa kassa och bank		1 098 850	0
Summa omsättningstillgångar		1 247 197	1 307 649
SUMMA TILLGÅNGAR		12 371 618	12 537 352

MS K&S
MZ

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 857 806

7 857 806

Yttre reparationsfond

430 410

396 330

Summa bundet eget kapital

8 288 216

8 254 136

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 702 975

-1 572 130

Årets resultat

-80 114

-96 765

Summa fritt eget kapital

-1 783 089

-1 668 895

Summa eget kapital

6 505 127

6 585 241

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

5 533 661

5 606 575

Övriga skulder

65 000

65 000

Summa långfristiga skulder

5 598 661

5 671 575

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

67 480

56 612

Leverantörsskulder

60 293

105 713

Skatteskulder

1 803

0

Övriga skulder

11

15 832

8 488

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

122 422

109 723

Summa kortfristiga skulder

267 830

280 536

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 371 618

12 537 352

KS R% IB
M2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag. (K2)*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen som enligt stämmobeslut 2020-06-24 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 34 080 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

MS KZ 20 10

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	86 196	85 350
Hysesintäkter lokaler	380 400	373 320
Hysesintäkter garage och p-platser	33 600	31 500
Årsavgift balkong, ej momsregistrerad	4 800	4 800
Årsavgifter bostäder	414 552	410 490
Hysesbortfall ./.	-6 400	-4 500
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	-35 175	0
Debiterade avgifter	3 372	114
Inkasso/avhysning	180	0
Erhållna statliga bidrag	17 858	0
Överlåtelseavgift	2 366	0
Pantsättningsavgift	1 419	0
Övriga ersättningar och intäkter	14 638	14 397
	917 806	915 471

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	39 351	22 741
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	221 961	111 236
	261 312	133 977

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	89 897	83 081
Energideklarationer	0	10 918
Yttre skötsel / Snöröjning	7 719	118 330
Fastighetsel	31 935	32 901
Uppvärmning	212 808	232 746
Vatten	23 702	22 913
Sophämtning	15 526	11 424
Fastighetsförsäkring	34 201	29 373
Kabel-TV / Internet	2 857	2 830
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 006	31 604
	453 651	576 120

MS KZ JO
D

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	5 041	9 257
Förvaltningsarvode	66 491	61 740
Övriga externa tjänster/kostnader	194	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 029	25 935
	75 755	96 932

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 068 170	9 068 170
Ingående anskaffningsvärde mark	3 297 000	3 297 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 365 170	12 365 170
Ingående avskrivningar	-1 135 467	-1 030 185
Årets avskrivningar	-105 282	-105 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 240 749	-1 135 467
Utgående redovisat värde	11 124 421	11 229 703
Taxeringsvärden byggnader	7 892 000	7 892 000
Taxeringsvärden mark	8 408 000	8 408 000
	16 300 000	16 300 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	65 061	52 547
Skattefordringar	0	59 288
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	1 159 580
	65 061	1 271 415

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 373	0
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	26 659	7 293
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	28 941
	51 032	36 234

MS KJ JB

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,65	2021-06-01	2 219 081	2 219 306
Stadshypotek	1,87	2025-06-01	2 196 774	2 235 951
Stadshypotek	2,05	rörlig 90-dgr	1 185 286	1 207 930
			5 601 141	5 663 187
Kortfristig del av långfristig skuld			-67 480	-56 612

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 263 741 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 610 000	6 610 000
	6 610 000	6 610 000

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	15 832	8 488
	15 832	8 488

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 755	1 570
Förskottsbetalda hyror och avgifter	78 203	65 149
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-2 144
Upplupna uppvärmningskostnader	27 888	33 455
Upplupna elavgifter	5 006	3 412
Upplupna renhållningsavgifter	542	1 322
Upplupna driftskostnader	1 890	3 182
Upplupna VA avgifter	3 955	3 775
Upplupna avtalskostnader	3 182	0
	122 421	109 721

MS JG JS

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Stockholm 2021-04-26



Maria Schedin



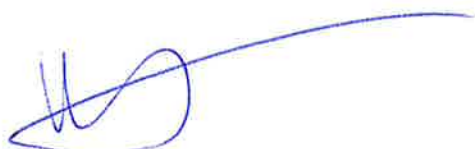
Kerstin Eriksson

Johan Olsson



Vår revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-19

Majena AB



Malin Lundqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i

Bostadsrättsföreningen Brättet 1

Org nr 769607-9909

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Brättet 1 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, samt disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2021-05-19

Malin Lundqvist
Majena AB