



Årsredovisning 2020

Brf Adepten 2

Org. nr 769608-3950

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se




Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Adepten 2 i Stockholms kommun förvärvades 2002-06-26.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Lidköpingsvägen 60-62. Fastigheten byggdes 1944 och har värdeår 1993.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Adepten 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är 51 700 kr per 2019-12-31. Avtalet gäller till och med 2024-06-30.

Den totala byggnadsytan uppgår till 806 kvm.

Lägenhetsfördelning
14 st 2 rum och kök

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig till år 2035. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Uppgrävning av gräsmatta och rabatter på baksidans gemensamma utrymme.	2014
Ny jord och nya planteringar	
Ny tvättmaskin	2013
Stamspolning	2013
Radonmätning	2012
Översyn/nedtagning av träd	2012
Omläggning plattor i trädgård	2012
Ny taktäckning, omputsning fasad, renovering balkonger, nya lägenhetsdörrar, förnyelse elinstallation, utbyte rörstammar, renovering badrum, fjärrvärme	1996-97

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-06-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

6
RB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 20 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 20. Under året har 4 överlåtelse skett och en upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carina Asplund	ledamot/ordf.
Per-Arne Pettersson	ledamot
Simon Karlsson	ledamot

Till **revisor** har Rasmus Bergman valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Lägenheten som byggts i gamla garaget såldes i juli, föreningen utökades därmed till 14 lägenheter.

Under hösten inköptes en fjärrvärmecentral med nytt expansionskärl. I upphandlingen ingick också byte av ventiler och termostater på elementen i fastigheten. Detta kommer att slutföras under våren 2021.

Trapp och trappräck har renoverats och målats till port 62. Båda portarna har slipats och målats.

Grillen som köptes 2019 har monterats upp i trädgården.

Parkeringen har försetts med en plankor för att avgränsa mot gräsytan. En ny mangel har köpts in.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror bl.a på byte av fjärrvärmecentral.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme, och den har under år 2020 minskat något jämfört med föregående år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som, även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, så har föreningen ett positivt kassaflöde. Detta beror på en upplåtelse som skett under året, och som inbringat 1,2 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under 2020 varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutades det om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för räkenskapsåret:

Genomförd åtgärd

Målning och renovering av trapp

Byte av fjärrvärmecentral

Till **det planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av trapp, baksida	2021	25
Torkskåp	2021	25
Nya bänkar/bord till uteplatsen	2021	10

Ca
RB

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	8 800 993	1 550 058	680 445	-1 231 192	118 925	9 919 229
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			106 408	-106 408		
Balanseras i ny räkning				118 925	-118 925	
Upplåtelser	1 200 000					1 200 000
Årets resultat					-339 271	-339 271
Belopp vid årets utgång	10 000 993	1 550 058	786 853	-1 218 675	-339 271	10 779 958

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	521	520	518	517	489
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-339	119	-7	-28	37
Soliditet, %	94,8	93,9	84,2	84,0	84,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	598	601	600	603
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	653	729	2 272	2 319	2 366
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 408	11 535	11 535	11 535	11 535
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,12	0,67	1,63	1,65	1,67
Fastighetens belåningsgrad, % **	5,3	5,5	17,0	17,0	18,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 218 675
Årets resultat	-339 271
	-1 557 946
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	107 822
I ny räkning överföres	-1 665 768
	-1 557 946

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

a

RB

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	521 164	520 368
Summa rörelsens intäkter m.m.		521 164	520 368
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-750 962	-375 249
Övriga externa kostnader	4	-47 798	-47 720
Personalkostnader	5	-12 718	-10 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 929	-70 634
Summa rörelsens kostnader		-886 407	-504 117
Rörelseresultat		-365 243	16 251
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper	6	2 159	140 227
Räntekostnader		-6 194	-7 546
Summa finansiella poster		-4 035	132 681
Resultat efter finansiella poster		-369 278	148 932
Resultat före skatt		-369 278	148 932
Skattekostnad föregående år		30 007	-30 007
Årets resultat		-339 271	118 925

6

RB

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	7	10 011 173	10 067 048
Inventarier, verktyg och installationer	8	139 974	129 778
Summa materiella anläggningstillgångar		10 151 147	10 196 826
Summa anläggningstillgångar		10 151 147	10 196 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		31 627	2 296
Övriga fordringar		6 520	15 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 806	29 361
Summa kortfristiga fordringar		66 953	47 274
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 040 952	149 390
Summa kortfristiga placeringar		1 040 952	149 390
Kassa och bank		140 106	175 561
Summa omsättningstillgångar		1 248 011	372 225
SUMMA TILLGÅNGAR		11 399 158	10 569 051



BALANSRÄKNING**2020-12-31****2019-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

11 551 051

10 351 051

Yttre fond

786 853

680 445

Summa bundet eget kapital**12 337 904****11 031 496****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

-1 218 675

-1 231 192

Årets resultat

-339 271

118 925

Summa fritt eget kapital**-1 557 946****-1 112 267****Summa eget kapital****10 779 958****9 919 229****Långfristiga skulder****11**

Skulder till kreditinstitut

496 085

526 085

Summa långfristiga skulder**496 085****526 085****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristiga skulder

30 000

30 000

Leverantörsskulder

19 715

29 416

Övriga skulder

0

1 075

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

73 400

63 246

Summa kortfristiga skulder**123 115****123 737****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****11 399 158****10 569 051**Handwritten signature and initials, possibly 'RB'.

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-365 243	16 251
Avskrivningar	74 929	70 634
Erhållen ränta mm	2 159	140 227
Erlagd ränta	-6 194	-7 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-294 349	219 566
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	9 652	-10 775
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-9 701	2 086
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	9 755	2 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-284 643	212 929
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-29 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 250	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 200 000	0
Amortering långfristiga lån	-30 000	-1 141 437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 170 000	-1 141 437
Förändring av likvida medel	856 107	-928 508
Likvida medel vid årets början	324 951	1 253 459
Likvida medel vid årets slut	1 181 058	324 951

GR
RB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	200 år	0,5%
Inventarier	10 år	10%
Installationer	25 år	4%

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	471 458	457 800
	Hyresintäkter p-plats	9 573	14 840
	Bredband	35 724	35 724
	Övriga intäkter	4 409	17 165
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	521 164	525 529

Q

RB

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	12 682	13 608
	Städ	18 252	17 892
	Fastighetsel	22 765	26 019
	Fjärrvärme	120 841	123 410
	Vatten	18 217	23 582
	Sophämtning	13 395	14 667
	Bredband och Kabel TV	40 411	39 414
	Reparation och underhåll	398 047	12 546
	Tomträttsavgäld	57 200	59 216
	Försäkringspremier	7 022	7 007
	Fastighetsavgift	18 577	17 901
	Övriga driftkostnader	23 553	19 987
	Summa driftkostnader	750 962	375 249
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningskostnad inkl extradeb.	39 836	40 110
	Bankkostnader	5 724	5 659
	Övriga kostnader	2 238	1 951
	Summa övriga externa kostnader	47 798	47 720
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	10 000	8 000
	Sociala avgifter	2 718	2 514
	Summa personalkostnader	12 718	10 514
Not 6	Resultat från övriga värdepapper	2020	2019
	Realisationsresultat	2 159	140 227
	Summa resultat från övriga värdepapper	2 159	140 227

A

RB

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 174 878	11 174 878
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 174 878	11 174 878
	Ingående avskrivningar	-1 107 830	-1 051 955
	Årets avskrivningar	-55 875	-55 875
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 163 705	-1 107 830
	Utgående redovisat värde	10 011 173	10 067 048
	Redovisat värde byggnader	10 011 173	10 067 048
	Summa redovisat värde	10 011 173	10 067 048
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	18 200 000	18 200 000
	varav byggnader:	9 400 000	9 400 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	251 842	251 842
	Inköp	29 250	0
	Försäljningar/utrangeringar	-65 487	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 605	251 842
	Ingående avskrivningar	-122 064	-107 305
	Försäljningar/utrangeringar	65 487	0
	Årets avskrivningar	-16 469	-14 759
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 631	-122 064
	Utgående redovisat värde	139 974	129 778
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	1 131	1 156
	Tomträttsavgäld	14 300	14 300
	Kabel TV och Bredband	3 009	3 946
	Övriga förutbet kostn o uppl int	10 366	9 959
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 806	29 361

Q
RB

NOTER

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea likviditetsinvest	1 040 952	149 390
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 040 952	149 390

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	30 000	30 000
	Amortering inom 2 till 5 år	120 000	120 000
	Amortering efter 5 år	376 085	406 085
	Summa långfristiga skulder	496 085	526 085

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-01-19	1,12	30 000	526 085

Summa	30 000	526 085
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>		
Amortering 2021		-30 000
Summa långfristiga skulder		496 085

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	1 178	1 246
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	45 253	32 624
	Upplupen fjärrvärmekostnad	16 831	16 588
	Övriga upplupna kostnader	10 138	12 788
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 400	63 246

Ca
RB

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 110 000	4 110 000
Summa ställda säkerheter	4 110 000	4 110 000

Stockholm den 2021-04-20

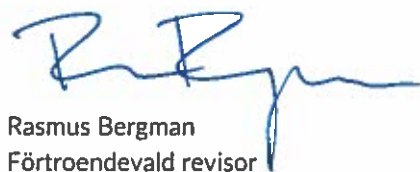

Carina Asplund


Per-Arne Pettersson

Simon Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021.


Rasmus Bergman
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Adepten 2

Undertecknad, som är utsedd revisor för bostadsrättsföreningen Adepten 2, lämnar följande revisionsberättelse.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat styrelseprotokoll, årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2020. Min bedömning är att arbete har utförts enligt god revisionssed och att alla underlag är i god ordning.

Revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning varför jag tillstryker att årsmötet beslutar att:

- resultat- och balansräkning fastställs
- vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- bevilja styrelsedamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Stockholm, 2021-04-20



Rasmus Bergman