

Årsredovisning 2020

BRF BORGEN 48

769606-3168



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BORGEN 48

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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 2000-11-02.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bladbaggen 5 på adressen Johan printz väg 2 i Johanneshov. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 765 kvm och 1 lokal om 60 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Pierre Kjellgren	Ordförande
Karianne Risberg	Ordinarie Styrelseledamot
Adrian Berglind	Ordinarie Styrelseledamot
Linnea Eriksson	Suppleant
Björn Thunberg	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Staffan Lindqvist Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

UNDER RÄKENSKAPSÅRET UTFÖRT UNDERHÅLL

Januari 2020	Renovering av handledare i samtliga trapphus.
Februari 2020	Injustering av värmesystem avslutad.
Våren 2020	Garantiarbeten fasad avslutad.

PLANERADE UNDERHÅLL

Uppgradering av belysning i källare samt målningsarbeten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fiber	IP Only
Försäkring	Söderberg och partners
Sophantering	Sth trafikkontoret - avfall
Städ	Anders Lindbergs Städservice
Tele TV	Com Hem
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme & El	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Den årliga tomträttsavgälden är från och med 2018-10-01,
123500 kr.

möjlig höjning av År 4

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2017-03-20 ska dock en särskild nedsättning gälla de första åren.

År 1 2018-10-01 - 2019-09-30	81800 kr.
År 2 2019-10-01 - 2020-09-30	92300 kr.
År 3 2020-10-01 - 2021-09-30	102700 kr.
År 4 2021-10-01 - 2022-09-30	113100 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	882 592	921 592	944 592	943 592
Resultat efter fin. poster	33 356	-281 379	87 667	225 775
Soliditet, %	53	53	54	54
Yttre fond	361 590	305 742	263 835	221 928
Taxeringsvärde	18 616 000	18 616 000	13 969 000	13 969 000
Bostadsyta, kvm	765	765	765	765
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 159	1 164	1 164	1 164
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 762	7 808	7 840	7 866
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,58	1,50	1,51
Belåningsgrad, %	48,05	47,68	47,24	46,78

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	6 413 925	-	-	6 413 925
Fond, yttre underhåll	305 742	-	55 848	361 590
Direkt kapitaltillskott	911 130	-	-	911 130
Balanserat resultat	-336 419	-281 379	-55 848	-673 646
Årets resultat	-281 379	281 379	33 356	33 356
Eget kapital	7 012 999	0	33 356	7 046 354

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-673 646
Årets resultat	33 356
Totalt	<u>-640 291</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	55 848
Balanseras i ny räkning	-696 139
	<u><u>-640 291</u></u>

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		882 592	921 592
Rörelseintäkter		-1	0
Summa rörelseintäkter		882 591	921 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-482 491	-830 113
Övriga externa kostnader	8	-53 600	-56 174
Personalkostnader	9	-52 568	-52 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 224	-169 224
Summa rörelsekostnader		-757 883	-1 108 079
RÖRELSERESULTAT		124 709	-186 487
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-91 353	-94 892
Summa finansiella poster		-91 353	-94 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 356	-281 379
ÅRETS RESULTAT		33 356	-281 379

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 356 806	12 526 030
Summa materiella anläggningstillgångar		12 356 806	12 526 030
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 12 356 806	 12 526 030
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 978	3 978
Övriga fordringar	12	29 166	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 436	41 807
Summa kortfristiga fordringar		101 580	46 082
 Kassa och bank			
Kassa och bank		767 061	661 706
Summa kassa och bank		767 061	661 706
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 868 641	 707 788
 SUMMA TILLGÅNGAR		 13 225 447	 13 233 818

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 325 055	7 325 055
Fond för yttre underhåll		361 590	305 742
Summa bundet eget kapital		7 686 645	7 630 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-673 646	-336 419
Årets resultat		33 356	-281 379
Summa fritt eget kapital		-640 291	-617 798
SUMMA EGET KAPITAL		7 046 354	7 012 999
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 214 107	5 937 826
Summa långfristiga skulder		3 214 107	5 937 826
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 723 719	35 000
Leverantörsskulder		40 019	48 872
Skatteskulder		58 828	56 702
Övriga kortfristiga skulder		-61	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	142 481	142 419
Summa kortfristiga skulder		2 964 986	282 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 225 447	13 233 818

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Borgen 48 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 %

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, lokaler	0	40 000
Intäktsreduktion	-4 000	-9 000
Årsavgifter, bostäder	886 592	890 592
Övriga intäkter	-1	0
Summa	882 591	921 592

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	5 123	5 635
Städning	31 907	30 892
Övrigt	2 200	0
Summa	39 230	36 527

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	77 084	16 815
Summa	77 084	16 815

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	400 663
Summa	0	400 663

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	17 382	19 663
Sophämtning	8 712	8 256
Uppvärmning	154 397	178 726
Vatten	25 156	23 361
Summa	205 647	230 006

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	30 616	27 677
Fastighetsskatt	29 882	28 946
Kabel-TV	5 132	5 054
Tomträttsavgälder	94 900	84 425
Summa	160 530	146 102

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	436	860
Kameral förvaltning	31 652	30 700
Revisionsarvoden	7 625	7 875
Övriga förvaltningskostnader	13 886	16 738
Summa	53 600	56 174

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12 568	12 569
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	52 568	52 569

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91 052	94 589
Övriga räntekostnader	301	303
Summa	91 353	94 892

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 269 565	15 269 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 269 565	15 269 565
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 743 535	-2 574 311
Årets avskrivning	-169 224	-169 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 912 759	-2 743 535
Utgående restvärde enligt plan	12 356 806	12 526 030
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 284 000	8 284 000
Taxeringsvärde mark	10 332 000	10 332 000
Summa	18 616 000	18 616 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	29 166	237
Övriga fordringar	0	60
Summa	29 166	297
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	10 540	9 536
Förvaltning	12 549	7 913
Kabel-TV	1 287	1 283
Tomträtt	25 675	23 075
Uppvärmning	16 510	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 875	0
Summa	68 436	41 807

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2021-04-15	1,72 %	1 208 719	1 228 719
Stadshypotek	2025-12-30	0,69 %	1 744 107	1 744 107
Stadshypotek	2021-12-01	1,45 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,48 %	1 485 000	1 500 000
Summa			5 937 826	5 972 826
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 723 719</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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	7 500	7 500
El	2 851	2 170
Förutbetalda avgifter/hyror	74 216	74 216
Löner	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Utgiftsräntor	63	2 073
Vatten	4 102	3 892
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 181	0
Summa	142 481	142 419

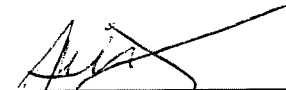
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 925 000	6 925 000
Summa	6 925 000	6 925 000

Underskrifter

JOHANNESHA, 2021 - 03 - 23

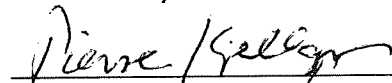
Ort och datum



Adrian Berglind
Ordinarie Styrelseledamot

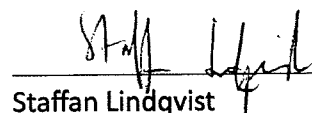


Karianne Risberg
Ordinarie Styrelseledamot



Pierre Kjellgren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 01 - 26



Staffan Lindqvist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Borgen 48
(769606-3168)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Borgen 48 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

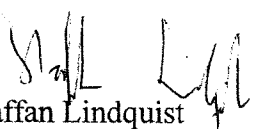
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möja 2021- 03-26


Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja