

Årsredovisning för

Brf Kalmgatan 9-13

769604-0117

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kalmgatan 9-13, 769604-0117, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Filip Gezelius	Ordförande	2021
Anders Krönby	Ledamot	2021
Annika Schüllerqvist	Ledamot	2021
Josef Isaksson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Niklas Gylfe	Suppleant	2021
Martin Orrskog	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Daniel Boström, BL Revision	Auktoriserad revisor	2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Trollsländan 2 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2026-03-31. Byggnaden har 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1930. Fastigheten är belägen på Kalmgatan 9-13.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok

24

Total tomtarea: 1 283 kvm

Total bostadsarea: 840 kvm

Total lokalarea: 53 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst Yta

Aquariatech Europe HB 53 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem AB

A3 Företag AB

E.ON Sverige AB

Stockholm Exergi AB

Stockholm Vatten och Avfall AB

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Vatten och avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 143 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-26 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 200 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 224 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Under 2020 har vi i bostadsrättsföreningen Brf Kalmgatan 9-13 hållit en ordinarie årsstämma. På årsstämman beslutades om en ny styrelse bestående av Filip Gezelius, Annika Schüllerqvist, Anders Krönby och Josef Isaksson. Niklas Gylfe har avgått som ordförande och Filip Gezelius har tagit hans plats. Till suppleanter valdes Niklas Gylfe och Martin Orrskog. Vidare beslutades att Daniel Boström fortsätter som föreningens revisor.

Under 2019 gjorde vi en ny eldragning med 3 fas i huset. Under 2020 har vi dragit in fiber i huset för snabbare och billigare internetuppkoppling. A3 är vår nya bredbandsoperatör. Vi har även gjort en OVK besiktning (ventilationsbesiktning) som har blivit godkänd, samt att vi är igång med att själva ansvara för systematiskt brandskydd.

Corona-pandemin påverkade vår hyresgästs (Aquariatech) ekonomi avsevärt negativt och under ett par månader gav vi därför Aquariatech 50% avdrag på hyran. Från september började de dock betala full hyra och dialog pågår hur detta ska betalas tillbaka. Under 2020 påbörjades även planer på en trapphusrenovering som sker i början av året 2021.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	920	895	853	785
Resultat efter finansiella poster	10	-1 945	-13	-3 898
Förändring av underhållsfond	200	-106	106	-642
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-60	-1 710	10	-3 127
Soliditet %	19	19	42	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	904	887	844	819
Driftskostnad, kr / kvm	580	489	495	490
Ränta, kr / kvm	81	80	57	53
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	224	219	223	267
Lån, kr / kvm	7 081	7 196	5 158	5 215
Snittränta (%)	1,14	1,19	1,11	1,23

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 087 000	-	-5 589 210	-1 945 305
Disposition enligt föreningsstämma			-1 945 305	1 945 305
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
Årets resultat				10 460
Vid årets slut	9 087 000	200 000	-7 734 515	10 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 534 515
Årets resultat före fondförändring	10 460
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000
Summa över/underskott	-7 724 055

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 724 055**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	870 640	882 096
Övriga rörelseintäkter	3	49 370	13 346
Summa rörelseintäkter		920 010	895 442
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-582 939	-2 495 118
Övriga externa kostnader	7	-73 110	-105 774
Personalkostnader	8	-52 568	-38 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-129 287	-129 288
Summa rörelsekostnader		-837 904	-2 769 102
Rörelseresultat		82 106	-1 873 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 983	-71 866
Summa finansiella poster		-71 646	-71 645
Resultat efter finansiella poster		10 460	-1 945 305
Årets resultat		10 460	-1 945 305

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 238 341	7 363 287
Inventarier, maskiner och installationer	11	26 048	30 389
Summa materiella anläggningstillgångar		7 264 389	7 393 676
Summa anläggningstillgångar		7 264 389	7 393 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 365	-
Övriga fordringar		44 693	43 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 503	26 818
Summa kortfristiga fordringar		79 561	70 755
<i>Kassa och bank inkl. klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare</i>	13	750 782	683 476
Summa omsättningstillgångar		830 343	754 231
SUMMA TILLGÅNGAR		8 094 732	8 147 907

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 087 000	9 087 000
Underhållsfond		200 000	-
Summa bundet eget kapital		9 287 000	9 087 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 734 515	-5 589 210
Årets resultat		10 460	-1 945 305
Summa fritt eget kapital		-7 724 055	-7 534 515
Summa eget kapital		1 562 945	1 552 485
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	3 625 806	861 000
Summa långfristiga skulder		3 625 806	861 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 697 652	5 565 360
Leverantörsskulder		7 746	6 055
Skatteskulder		3 243	2 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	197 340	160 506
Summa kortfristiga skulder		2 905 981	5 734 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 094 732	8 147 907

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82 106	-1 873 660
Avskrivningar	129 287	129 288
	211 393	-1 744 372
Erhållen ränta	337	221
Erlagd ränta	-71 983	-71 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	139 747	-1 816 017
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 806	2 369
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	39 267	20 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 208	-1 793 089
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 900 000
Amortering av låneskulder	-102 902	-79 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 902	1 820 348
Årets kassaflöde	67 306	27 259
Likvida medel vid årets början	683 476	656 217
Likvida medel vid årets slut	750 782	683 476

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	759 744	744 768
Hyror lokaler	110 896	137 328
Summa	870 640	882 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	19 584	-
Överlåtelseavgifter	2 957	1 733
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 530	7 313
Övriga intäkter	8 299	4 300
Summa	49 370	13 346

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	4 376	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 758	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 520	2 069
VA & sanitet, installationer	26 895	-
Värme, installationer	-	7 530
Ventilation, installationer	2 984	-
Övriga installationer	2 000	-
Hus kropp	1 760	-
Klottersanering	3 851	-
Summa	65 143	9 599

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El, installationer	-	2 049 027
Summa	-	2 049 027

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	39 576	38 328
Teknisk förvaltning	60 336	65 117
Besiktningskostnader	42 875	1 770
Förbrukningsmaterial	3 032	3 547
El	19 629	22 954
Uppvärmning	168 006	173 599
Vatten och avlopp	34 973	33 314
Avfallshantering	14 174	12 983
Försäkringar	8 131	7 088
Tomträttsavgälder	60 000	60 000
Kabel-TV	17 789	17 792
Bredband	49 275	-
Summa	517 796	436 492

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 197	3 995
Kostnader för transportmedel	-	1 872
Tele och post	1 375	1 435
Förvaltningskostnader	49 834	48 372
Revision	13 438	11 625
Bankkostnader	871	762
Stämpelskatt	-	32 205
IT-tjänster	645	983
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	3 750	1 400
Summa	73 110	105 774

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	40 000	28 000
Utbildning	-	2 125
Summa	40 000	30 125
Sociala avgifter	12 568	8 797
Summa	52 568	38 922

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	124 946	124 947
Inventarier, maskiner och installationer	4 341	4 341
Summa	129 287	129 288

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 932 075	9 932 075
	9 932 075	9 932 075
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	9 932 075	9 932 075
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 568 788	-2 443 841
	-2 568 788	-2 443 841
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 946	-124 947
	-124 946	-124 947
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 693 734	-2 568 788
 Redovisat värde	7 238 341	7 363 287
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 238 341	7 363 287
 Taxeringsvärden		
Bostäder	19 400 000	19 400 000
Lokaler	528 000	528 000
Totalt taxeringsvärde	19 928 000	19 928 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 988 000</i>	<i>8 988 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	55 213	55 213
	55 213	55 213
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 55 213	 55 213
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 824	-20 483
	-24 824	-20 483
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 341	-4 341
	-4 341	-4 341
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -29 165	 -24 824
 Redovisat värde	 26 048	 30 389

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	31 503	26 818
Summa	31 503	26 818

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	750 782	683 476
Summa	750 782	683 476

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 697 652	5 565 360
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 625 806	861 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 323 458	6 426 360

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 323 458	6 426 360
Summa	6 323 458	6 426 360

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,10 %	2021-09-30	861 000	-	35 000	826 000
Stadshypotek	1,20 %	2020-02-06	1 493 860	-	1 493 860	-
Stadshypotek	1,20 %	2020-01-30	1 100 000	-	1 100 000	-
Stadshypotek	1,10 %	2020-04-30	1 100 000	-	1 100 000	-
Stadshypotek	1,18 %	2020-03-01	1 871 500	-	1 871 500	-
Stadshypotek	1,11 %	2023-01-30	-	1 489 822	12 114	1 477 708
Stadshypotek	1,20 %	2021-03-01	-	1 862 000	28 500	1 833 500
Stadshypotek	1,07 %	2023-01-30	-	1 100 000	8 250	1 091 750
Stadshypotek	1,08 %	2023-04-30	-	1 100 000	5 500	1 094 500
Summa			6 426 360	5 551 822	5 654 724	6 323 458

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 081	36 797
Upplupna räntekostnader	6 895	9 274
Förutbetalda intäkter	66 362	60 786
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Upplupna driftskostnader	47 502	40 149
Summa	197 340	160 506

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 494 000	6 494 000
Summa ställda säkerheter	6 494 000	6 494 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-

Filip Gezelius
Styrelseordförande

Anders Krönby

Annika Schüllerqvist

Josef Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Daniel Boström
Auktoriserad revisor