

Årsredovisning 2020

BRF SLÖJDLÄRAREN

769605-8101



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SLÖJDLÄRAREN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE räkenskapsår 2020

Föreningens ändamål

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 2000-06-14.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 186 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Företagsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

2020-01-01 – 2020-06-04

Åsa Kling	Ordförande
Robin Murray	Kassör
Ida Pettersson	Projektledare
Veronica Tagebrand	Sekreterare
Elisabeth Stenman	Fastighetsadministratör
Joakim Lindmark Bergquist	Kommunikatör

2020-06-05 – 2020-12-31

Åsa Kling	Ordförande
Robin Murray	Kassör
Hans Ericson	Projektledare
Joakim Lindmark Bergquist	Kommunikatör
Maria Camén	Sekreterare
Elisabeth Stenman	Fastighetsadministratör

Valberedning

Valberedning för val av styrelse på årsmöte 2020-06-04 var Marja-Liisa Löw.

Nya valberedning är Marja-Liisa Löw.

Revisorer

Susanne Lindström	Revisor
-------------------	---------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo	
Fastighetsskötsel	Driftia
Städning	Smart Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 12 st protokollförda styrelsemöten har hållits.
- Den stora avloppsspolning av samtliga stammar och förgreningar gjordes 2 år tidigare (normalt var 10 år) än planerat då det varit problem med stopp längst ned i huset samt dålig lukt.
- Det uppdagades att Svenska Bostäder fortfarande har hand om vårt nyckelsystem då detta inte flyttades över korrekt i samband med bildningen av bostadsrättsföreningen. Under 2021 kommer därför samtliga låskolvar till lägenheterna och källarförråden att bytas. Detta bekostas av Svenska Bostäder.
- Det har utvärderats ifall föreningen ska byta fastighetsskötare från Driftia genom att ta in offerter från alternativa leverantörer. Detta då det uppdagats att Driftia inte testat brandluckan som de ska (2019), inte kontrollerat stuprör, och inte upptäckt hål på rör. Priset har också utvärderats. Föreningen behöver också en investeringsplan och statuskontroll vilket är något Driftia inte gör. Beslut väntas tas våren 2021.
- En spalje har satts upp kring grillplatsen.
- En lyktstolpe på baksidan av huset som har förmodats ägas av föreningen har visats sig inte stå på föreningens mark utan på Svenska Bostäders mark. Stolpen är främst till nytta för boende i Svensk Bostäders hus. Därför har stolpen överlåtits till Svenska Bostäder för noll kronor. Strömmen till stolpen har dragits om så att den kommer från Svenska Bostäders hus istället för föreningens.
- Sprickor i fasaden har upptäckts. Efter rekommendation av Driftia har dessa lämnats utan åtgärd. Detta då det anses normalt att hus "rör" på sig och att det är bättre att vänta och göra ett större arbete då på fasaden då det blivit väsentligt mer sprickor.

Förändringar i medlemsmatrikeln

Inga förändringar.

Ekonomi

Föreningen har under 2020 banklån om totalt 3 691 331 kr enligt disposition:

Långivare	Lånebelopp	Villkorsändringsdag
Swedbank	1 600 000	rörligt, 3 mån
Swedbank	1 000 000	Bundet 5 år till 1,44% (fyra år kvar)
Swedbank	1 091 331	Bundet 5 år till 1,44% (fyra år kvar)

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	787	779	780
Resultat efter fin. poster	-161	-67	-137
Soliditet, %	77	78	78
Yttre fond	692	597	525
Taxeringsvärde	31 800	31 800	24 000
Bostadsyta, kvm	1 186	1 186	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	628	628
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 112	3 112	3112
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,12	-
Belåningsgrad, %	22,40	22,14	22,01

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	14 306	-	-	14 306
Upplåtelseavgifter	950	-	-	950
Fond, yttre underhåll	597	-	95	692
Balanserat resultat	-2 091	-67	-95	-2 253
Årets resultat	-67	67	-161	-161
Eget kapital	13 696	0	-161	13 535

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 253
Årets resultat	-161
Totalt	-2 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	95
Balanseras i ny räkning	-2 509
	-2 413

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		787	779
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		787	779
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-627	-527
Övriga externa kostnader	8	-39	-60
Personalkostnader	9	-24	-24
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203	-193
Summa rörelsekostnader		-893	-805
RÖRELSERESULTAT		-106	-25
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55	-41
Summa finansiella poster		-55	-41
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161	-67
ÅRETS RESULTAT		-161	-67

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	16 482	16 673
Markanläggningar	12	22	34
Summa materiella anläggningstillgångar		16 504	16 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 504	16 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	0	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81	64
Summa kortfristiga fordringar		81	86
Kassa och bank			
Kassa och bank		889	836
Summa kassa och bank		889	836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		970	922
SUMMA TILLGÅNGAR		17 474	17 629

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 257	15 257
Fond för yttre underhåll		692	597
Summa bundet eget kapital		15 949	15 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 253	-2 091
Årets resultat		-161	-67
Summa fritt eget kapital		-2 413	-2 157
SUMMA EGET KAPITAL		13 535	13 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 091	3 691
Summa långfristiga skulder		2 091	3 691
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 600	0
Leverantörsskulder		75	77
Skatteskulder		48	46
Övriga kortfristiga skulder		9	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116	108
Summa kortfristiga skulder		1 847	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 474	17 629

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slöjdläraren 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Markanläggningar	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	744	744
Övriga intäkter	43	35
Summa	787	779

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	12	5
Fastighetsskötsel	51	90
Städning	20	20
Trädgårdsarbete	7	1
Summa	90	116

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	4	0
Reparationer	101	3
Summa	105	3

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Cykelställ	0	0
Summa	0	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	24	24
Sophämtning	36	31
Uppvärmning	156	163
Vatten	45	31
Summa	261	249

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	21	19
Fastighetsskatt	24	23
Kabel-TV	38	29
Tomträttsavgälder	88	88
Summa	171	159

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	20	24
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	12	29
Summa	39	60

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	18	18
Summa	24	24

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54	41
Summa	55	41

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 312	18 222
Årets inköp	0	90
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 312	18 312
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 639	-1 454
Årets avskrivning	-191	-184
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 830	-1 639
Utgående restvärde enligt plan	16 482	16 673

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400	16 400
Taxeringsvärde mark	15 400	15 400
Summa	31 800	31 800

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87	57
Årets inköp	0	30
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87	87
Ingående ackumulerad avskrivning	-53	-45
Årets avskrivning	-12	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-65	-53
Utgående restvärde enligt plan	22	34

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	23
Summa	0	23

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	20	21
Förvaltning	12	5
Kabel-TV	10	10
Städning	5	0
Tomträtt	22	22
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6
Summa	81	64

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2024-11-25	1,44 %	1 091	1 091
Swedbank	2024-11-25	1,44 %	1 000	1 000
Swedbank	2021-01-28	1,36 %	1 600	1 600
Summa			3 691	3 691

Varav kortfristig del 1 600

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	66	66
Uppvärmning	20	21
Utgiftsräntor	7	3
Vatten	8	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	112	108

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 800	7 800
Summa	7 800	7 800

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Elisabeth Stenman
Fastighetsadministratör

Joakim Lindmark Bergquist
Kommunikatör

Robin Murray
Kassör

Maria Camén
Sekreterare

Åsa Kling
Ordförande

Hans Ericsson
Projektledare

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ex Officio Redovisning
Susanne Lindström
Revisor

Verification

Transaction ID	B1pwiis__-r1l6Poos_d
Document	Slöjdläraren.pdf
Pages	17
Sent by	Jennie Svedberg

Signing parties

Åsa Kling	asak.kling@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anna Elisabeth Stenman	estenman62@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hans Ericson	hans_ericson@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Maria Linnéa Camén	maria_camen@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Robin Murray	robin.murray@vattenfall.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Joakim Lindmark Bergquist	jll.bergquist@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Susanne Lindström	ex.officio@telia.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

Clicked invitation link Åsa Kling Amazon CloudFront,2021-05-14 12:25:31 CEST,IP address: 90.129.219.44
Document signed by ÅSA KLING Birth date: 22/09/1964,2021-05-14 12:42:01 CEST,
Clicked invitation link Joakim Lindmark Bergquist Amazon CloudFront,2021-05-14 13:35:59 CEST,IP address: 92.244.215.146
Document signed by Joakim Lars Lindmark Bergquist Birth date: 18/04/1988,2021-05-14 13:40:23 CEST,
Clicked invitation link Maria Linnéa Camén Amazon CloudFront,2021-05-14 16:46:27 CEST,IP address: 83.227.0.168
Document signed by MARIA LINNÉA CAMÉN Birth date: 28/11/1975,2021-05-14 16:47:40 CEST,
Clicked invitation link Robin Murray Amazon CloudFront,2021-05-15 10:55:24 CEST,IP address: 192.36.28.75
Document signed by Robin Murray Birth date: 08/08/1980,2021-05-15 10:58:10 CEST,
Clicked invitation link Anna Elisabeth Stenman Amazon CloudFront,2021-05-15 11:04:52 CEST,IP address: 85.227.204.105
Document signed by ANNA ELISABETH STENMAN Birth date: 19/06/1962,2021-05-15 11:16:54 CEST,

Clicked invitation link Hans Ericson

Amazon CloudFront,2021-05-16 11:15:04 CEST,IP address: 83.227.88.230

Document signed by Hans Ericson

Birth date: 19/03/1966,2021-05-16 11:21:30 CEST,

Clicked invitation link Susanne Lindström

Amazon CloudFront,2021-05-17 23:34:34 CEST,IP address: 94.254.84.103

Document signed by Susanne Catrin Lindström

Birth date: 24/08/1960,2021-05-17 23:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to asak.kling@gmail.com

2021-05-14 09:48:58 CEST,

E-mail invitation sent to estenman62@gmail.com

2021-05-14 09:48:58 CEST,

E-mail invitation sent to robin.murray@vattenfall.com

2021-05-14 09:48:58 CEST,

E-mail invitation sent to maria_camen@hotmail.com

2021-05-14 09:48:58 CEST,

E-mail invitation sent to jll.bergquist@gmail.com

2021-05-14 09:48:58 CEST,

E-mail invitation sent to hans_ericson@yahoo.se

2021-05-14 09:48:58 CEST,

E-mail invitation sent to ex.officio@telia.com

2021-05-16 11:21:32 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



B1pwiis_-r1l6Poos_d

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf. Slöjdläraren

Org. nr. 769605-8101

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Slöjdläraren för räkenskapsåret 2020 01 01 – 2020 12 31.

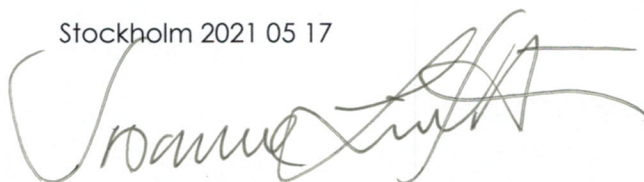
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 pröva om redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de 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 har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen. 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 enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponera resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021 05 17



Susanne Lindström
Revisor
Ex Officio Redovisning AB