

Årsredovisning

för

Brf Upptäcktsresanden 3

769607-9529

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Upptäcktsresanden 3, 769607-9529, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Brf Upptäcktsresanden 3 med säte i Stockholms län, registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2002. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 25 april 2007. Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten kv. Upptäcktsresanden 3. Marken är upplåten med tomträtt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Byggnaden uppfördes år 1938 med senaste värdeår 1959 och består av 12 st bostadsrättslägenheter om totalt 588 kvm boarea.

Styrelsen

Stefan Isbert, styrelseordförande
Staffan Blomén, ledamot
Magnus Koch, ledamot
Erik Österberg, ledamot
Peter Andersson, suppleant

Under året genomfördes 4 st protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Staffan Lindquist, Soal ekonomi och revision AB

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Enligt särskilt styrelsebeslut krävs underskrift av två styrelseledamöter på fakturor överstigande 100.000 kr.

Medlemsantal och rösträtt

Vid verksamhetsårets ingång var medlemsantalet 18. Avgående medlemmar var 3 och tillkommande medlemmar 3 varvid antalet medlemmar vid årets slut var 18. Vid en stämma har varje bostadsrätt sammanlagt en röst oavsett antalet innehavare och en medlem har endast en röst oavsett antal innehavda bostadsrätter.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 2 st lägenheter varit föremål för överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman/årsmötet hölls den 3 juni 2020.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen låtit slutföra ventilationsåtgärderna vilka var föranledda av den tidigare OVK-besiktningen. Ett av banklånen har förlängts med 3 år. Avtalet rörande leverans av fiber har

förlängts med 5 år. Styrelsen har, i likhet med tidigare år, löpande följt upp driftskostnaderna. Föreningens förvaltare, Kungsborg Förvaltning AB, har upprättat den legala redovisningen.

Drift

Evident Clean AB har ansvarat för städningen i trapphus och tvättstuga. Styrelsens driftansvarig har löpande kontrollerat fjärrvärmeanläggningen och utfört energiavläsningar.

Ekonomiskt utfall

Räntekostnaderna blev något lägre än föregående år vilket är ett resultat av att föreningen årligen amorterar en del av lånen. Driftskostnaderna, se not 3, blev också lägre än föregående år vilket till största delen beror på att inga större renoveringar genomfördes förutom slutförandet av ventilationsåtgärderna. Tomträttsavgälden höjdes med 12 % vilket är i enlighet med tidigare avisering. Föreningens stora ackumulerade underskott beror till stor del på att föreningen, för sin redovisning, tillämpar förenklingsregelverket K2. Föreningen har dock betryggande övervärden i fastigheten och styrelsen följer löpande upp likviditeten så att inte kapitalbrist uppstår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av den pågående Coronaviruspandemin/covid-19 hölls årsstämman utomhus och så även två av styrelsemötena.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	598 533	598 437	597 491	599 947
Resultat efter finansiella poster	-128 832	-290 883	-89 508	-166 900
Soliditet, %	72	72	72,5	72,4

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 220 546	2 828 489	252 753	-3 739 359
Disposition enl stämma			27 963	-27 963
Årets resultat				-128 831
Vid årets slut	11 220 546	2 828 489	280 716	-3 896 153

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 739 359
till yttre reparationsfond	-27 963
årets resultat	-128 831
Totalt	-3 896 153
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde	41 553
balanseras i ny räkning	-3 937 706

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	598 533	598 437
		598 533	598 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-436 738	-578 042
Övriga externa kostnader	4	-47 228	-46 655
Personalkostnader	5	-17 741	-17 741
Avskrivningar		-169 233	-187 166
Summa rörelsekostnader		-670 940	-829 604
Rörelseresultat		-72 407	-231 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 424	-60 932
Summa finansiella poster		-56 424	-59 716
Resultat efter finansiella poster		-128 831	-290 883
Resultat före skatt		-128 831	-290 883
Årets resultat		-128 831	-290 883

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	14 068 920	14 224 797
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	43 736	57 092
		<u>14 112 656</u>	<u>14 281 889</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 112 656</u>	<u>14 281 889</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 213	2 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 379	25 159
		<u>29 592</u>	<u>27 372</u>
<i>Kassa och bank</i>		364 973	348 701
Summa omsättningstillgångar		<u>394 565</u>	<u>376 073</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 507 221</u>	<u>14 657 962</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		11 220 546	11 220 546
Upplåtelseavgifter		2 828 489	2 828 489
Fond för yttre underhåll		280 716	252 753
		<u>14 329 751</u>	<u>14 301 788</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 767 322	-3 448 476
Årets resultat		-128 831	-290 883
		<u>-3 896 153</u>	<u>-3 739 359</u>
Summa eget kapital		<u>10 433 598</u>	<u>10 562 429</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 875 000	3 900 000
		<u>3 875 000</u>	<u>3 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 354	41 977
Skatteskulder		2 439	1 885
Övriga kortfristiga skulder		37 500	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	115 330	101 671
		<u>198 623</u>	<u>195 533</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 507 221</u>	<u>14 657 962</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	6 525 000	6 525 000
Summa	<u>6 525 000</u>	<u>6 525 000</u>

Belopp i kr

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningarna enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

- Byggnader: 200 år
- Förbättringar: 10-30 år
- Maskiner och inventarier: 6-10 år

Noter till resultaträkning

Not 2 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	506 221	510 288
Hyror garage och parkeringsplatser	86 627	85 862
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 312	1 850
Övrigt	2 373	437
Summa	598 533	598 437

Not 3 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tomträttsavgäld	73 300	65 225
El	14 938	15 363
Fjärrvärme	129 309	132 921
Vatten och avlopp	18 829	21 271
Städning	32 808	30 722
Sophämtning	10 885	9 794
Ventilation	49 908	14 313
Snöröjning och trädgårdsskötsel	-	5 677
Bredband	18 576	18 576
Fastighetsförsäkring	17 800	17 198
Reparationer	22 148	181 254
Fastighetsförvaltning	27 752	27 751
Fastighetsskatt	19 658	19 034
Övriga driftskostnader	828	18 943
Summa	436 739	578 042

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	41 103	41 030
Revisionsarvode extern revisor	6 125	5 625
Summa	47 228	46 655

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	13 500	13 500
Sociala kostnader	4 241	4 241
Summa	17 741	17 741

Föreningen har inte haft någon anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader		
Vid årets början	15 959 238	15 959 238
Summa byggnad	15 959 238	15 959 238
Avskrivningar		
Vid årets början	-1 734 441	-1 560 631
Årets avskrivning enligt plan	-155 877	-173 810
	-1 890 318	-1 734 441
Bokfört värde byggnader vid årets slut	14 068 920	14 224 797
Summa byggnader vid årets slut	14 068 920	14 224 797
Taxeringsvärde		
Byggnader	6 251 000	
Mark	7 600 000	
Summa	13 851 000	

Marken innehas med tomträtt. Den årliga ordinarie avgälden från och med 2018-10-01 är 95.500 kr. Under de fyra första åren erhålls en rabatt som successivt trappas ner i oktober varje år.

Not 7 Maskiner och andra tekniska installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 763	124 763
	124 763	124 763
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 671	-54 315
-Årets avskrivning enligt plan	-13 356	-13 356
	-81 027	-67 671
Redovisat värde vid årets slut	43 736	57 092

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	19 825	17 825
Försäkringspremier	6 006	5 786
Internet	1 548	1 548
Summa	27 379	25 159

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	Räntesats, %	Villkorsändringsdag	Belopp
Swedbank Hypotek AB 2754918866	1,24	2023-01-25	1 712 500
Swedbank Hypotek AB 2754918874	0,93	2024-12-20	2 200 000
Omföring kortfristig del			-37 500
			3 875 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

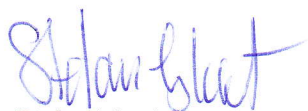
	2020-12-31	2019-12-31
El	3 992	3 791
Fjärrvärme	17 312	17 359
Vatten och avfall	5 445	5 188
Styrelsearvode och sociala avgifter	17 741	17 741
Revisionsarvode	5 625	5 625
Förvaltningskostnader	10 000	10 000
Ränta	5 662	4 540
Förutbetalda årsavgifter och hyror	49 553	37 427
Summa	115 330	101 671

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Coronaviruspandemin fortsätter i Sverige och världen och kommande möten hålls tillsvidare utomhus.

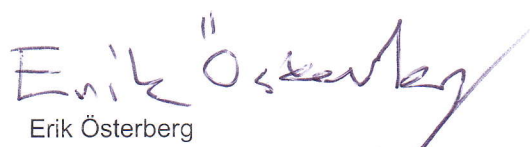
Underskrifter

Johanneshov den 23 mars 2021


Stefan Isbert


Magnus Koch


Staffan Blomén


Erik Österberg

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/3 2021


Staffan Lindquist

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 3

(769607-9529)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Upptäcktsresanden 3 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- 03-24

Staffan Lindquist

Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja