

Årsredovisning 2020

BRF SKISSEN

769609-6853



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKISSEN

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 kommer 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 2003-06-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Skissen 1 på adressen Grafikvägen 21, 23, 25 i Johanneshov. Föreningen har 3 hyreslägenheter.

Styrelsens sammansättning

Elin Salomonsson	Ordförande
Pernilla Ankh	Suppleant (del av år) Sekreterare (del av år)
Daniel Ottosson	Kassör
Henrik Enblom	Sekreterare (del av år) Suppleant (del av år)
Maria Blomberg	Suppleant

Valberedning

Karin Ulander och Desirée Johansson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Håkan Svensson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04 samt extrastämma 2020-08-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Hösten 2020	Stamspolning
Hösten 2020	Byte av belysningsarmaturer i trapphus och cykelrum vid port 25

Planerade underhåll

2021	Renovering av fönster och fasad
2021	Dränering
2021-2022	Nya kärl för avfallshantering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Bredband	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm exergi

Övrig verksamhetsinformation

Under året har underhållsplanen uppdaterats med hjälp av Nabo. Styrelsen tillsammans med Nabo har arbetat med att begära in offerter från entreprenörer avseende renovering av fasad och fönster samt dränering. Styrelsen har även kontrakterat en färgkonsult som stöd i val av fasadfärg vid den kommande renoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tagit ett lån på 4 miljoner kronor för finansiering av renoveringsprojektet. Detta lån ska sedan betalas av under 2021 med föreningens sparade medel.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	988 021	973 178	951 976	941 139
Resultat efter fin. poster	-116 678	-925 830	-73 283	-482 120
Soliditet, %	71	78	80	80
Taxeringsvärde	34 800 000	34 800 000	26 000 000	26 000 000
Bostadsyta, kvm	1 447	1 447	1 477	1 477
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	558	549	549
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 389	4 662	5 321	5 355
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	2,51	2,62	2,77
Belåningsgrad, %	36,58	22,91	22,70	22,80

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	27 085 729	-	-	27 085 729
Upplåtelseavgifter	3 089 303	-	-	3 089 303
Fond, yttre underhåll	320 760	-	-268 560	52 200
Balanserat resultat	-2 851 755	-925 830	268 560	-3 509 025
Årets resultat	-925 830	925 830	-116 678	-116 678
Eget kapital	26 718 207	0	-116 678	26 601 529

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 509 025
Årets resultat	<u>-116 678</u>
Totalt	-3 625 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-158 548
Balanseras i ny räkning	<u>-3 767 155</u>
	-3 625 703

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		988 021	973 178
Rörelseintäkter		86 086	1
Summa rörelseintäkter		1 074 107	973 179
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-629 869	-1 190 010
Övriga externa kostnader	8	-148 909	-199 197
Personalkostnader	9	-57 667	-59 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 700	-281 704
Summa rörelsekostnader		-1 118 145	-1 730 078
RÖRELSERESULTAT		-44 039	-756 898
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 639	-168 932
Summa finansiella poster		-72 639	-168 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 678	-925 830
ÅRETS RESULTAT		-116 678	-925 830

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 204 022	29 441 142
Markanläggningar	12	15 941	17 225
Maskiner och inventarier	13	32 483	75 779
Summa materiella anläggningstillgångar		29 252 446	29 534 146
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 252 446	29 534 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 284	10 994
Övriga fordringar	14	486	2 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 958	40 174
Summa kortfristiga fordringar		60 728	53 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 205 918	4 531 320
Summa kassa och bank		8 205 918	4 531 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 266 646	4 584 944
SUMMA TILLGÅNGAR		37 519 092	34 119 090

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 175 032	30 175 032
Fond för yttre underhåll		52 200	320 760
Summa bundet eget kapital		30 227 232	30 495 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 509 025	-2 851 755
Årets resultat		-116 678	-925 830
Summa fritt eget kapital		-3 625 703	-3 777 585
SUMMA EGET KAPITAL		26 601 529	26 718 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	6 714 000
Summa långfristiga skulder		0	6 714 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 692 400	32 400
Leverantörsskulder		72 931	415 473
Skatteskulder		1 706	4 799
Övriga kortfristiga skulder		25 663	26 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	124 863	207 423
Summa kortfristiga skulder		10 917 563	686 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 519 092	34 119 090

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skissen 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	2-7,69 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	9,9 %

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
Hysesintäkter, bostäder	224 856	218 613
Årsavgifter, bostäder	722 265	711 423
Övriga intäkter	126 986	43 143
Summa	1 074 107	973 179

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2020	2019
Besiktning och service	858	6 963
Fastighetsskötsel	4 787	6 051
Snöskottning	0	1 913
Trädgårdsarbete	984	1 161
Summa	6 629	16 088

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	3 225
Reparationer	26 338	77 008
Summa	26 338	80 233

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Byte av UC	50 825	419 500
Övernattningsrum	11 993	0
Renovering fasad fönster portar	49 101	0
Byte belysning trapphus	46 629	0
Tilläggsisolering av vind	0	182 500
Övrigt	0	10 968
Summa	158 548	612 968

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	31 507	37 644
Sophämtning	24 958	13 738
Uppvärmning	221 501	296 550
Vatten	58 019	25 103
Summa	335 985	373 034

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	41 580	46 470
Fastighetsförsäkringar	24 070	32 300
Fastighetsskatt	30 009	28 917
Kabel-TV	4 835	0
Övrigt	1 875	0
Summa	102 369	107 687

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	12 870	0
Kameral förvaltning	54 616	125 097
Konsultkostnader	0	45 513
Revisionsarvoden	4 286	4 286
Övriga förvaltningskostnader	77 137	24 301
Summa	148 909	199 197

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	14 810	14 810
Styrelsearvoden	42 857	44 357
Summa	57 667	59 167

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	71 623	168 932
Övriga räntekostnader	1 016	0
Summa	72 639	168 932

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 819 333	31 819 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 819 333	31 819 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 378 191	-2 141 067
Årets avskrivning	-237 120	-237 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 615 311	-2 378 191
Utgående restvärde enligt plan	29 204 022	29 441 142
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 542 984</i>	<i>11 542 984</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
Summa	34 800 000	34 800 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	25 600	25 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 600	25 600
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 375	-7 091
Årets avskrivning	-1 284	-1 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 659	-8 375
Utgående restvärde enligt plan	15 941	17 225

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437 280	437 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437 280	437 280
Ingående ackumulerad avskrivning	-361 501	-318 205
Avskrivningar	-43 296	-43 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-404 797	-361 501
Utgående restvärde enligt plan	32 483	75 779

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	486	2 456
Summa	486	2 456

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	10 395	10 395
Försäkringspremier	4 814	0
Förvaltning	28 657	28 578
Kabel-TV	1 217	1 201
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 875	0
Summa	46 958	40 174

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2023-03-28	0,75 %	2 880 000	2 880 000
SEB	2021-06-28	0,69 %	2 160 000	2 160 000
SEB	2022-02-28	0,62 %	1 652 400	1 706 400
SEB	2021-12-28	0,68 %	4 000 000	
Summa			10 692 400	6 746 400

Varav kortfristig del 10 692 400

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	82 813	81 262
Uppvärmning	29 525	31 658
Utgiftsräntor	523	85 273
Vatten	9 675	9 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 327	0
Summa	124 863	207 423

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 800 000	10 800 000
Summa	10 800 000	10 800 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Elin Salomonsson
Ordförande

Henrik Enblom

Daniel Ottosson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Håkan Svensson
Revisor

Verification

Transaction ID	rktdc2aUO-SyeYu9nTLu
Document	Brf Skissen, 769609-6853 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	15
Sent by	Lena Warneby

Signing parties

Elin Salomonsson	salomonsson.ee@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Henrik Enblom	henrik@enblom.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Daniel Ottosson	daniel.ottosson@wsp.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Håkan Svensson	hakanhelen@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to salomonsson.ee@gmail.com

2021-04-21 16:45:13 CEST,

Clicked invitation link Elin Salomonsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-21 21:41:43 CEST,IP: 83.227.5.220

Document viewed by Elin Salomonsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-21 21:41:43 CEST,IP: 83.227.5.220

Document signed by ELIN SALOMONSSON

Birth date: 1987/10/12,2021-04-21 21:42:22 CEST,

E-mail invitation sent to henrik@enblom.com

2021-04-21 21:42:23 CEST,

E-mail invitation sent to daniel.ottosson@wsp.com

2021-04-21 21:42:23 CEST,

Clicked invitation link Henrik Enblom

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; Pixel 4) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.66 Mobile Safari/537.36,2021-04-21 21:42:59 CEST,IP: 83.227.0.43

Document viewed by Henrik Enblom

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; Pixel 4) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.66 Mobile Safari/537.36,2021-04-21 21:42:59 CEST,IP: 83.227.0.43

Document signed by Henrik Bengt-Erik Enblom

Birth date: 1976/05/29,2021-04-21 21:44:33 CEST,

Clicked invitation link Daniel Ottosson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-22 09:04:10 CEST,IP: 194.71.254.230

Document viewed by Daniel Ottosson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-22 09:04:10 CEST,IP: 194.71.254.230

Document signed by DANIEL OTTOSSON

Birth date: 1988/02/15,2021-04-22 09:05:03 CEST,

E-mail invitation sent to hakanhelen@telia.com

2021-04-22 09:05:04 CEST,

Clicked invitation link Håkan Svensson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-04-22 11:10:31 CEST,IP: 83.227.6.38

Document viewed by Håkan Svensson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.0 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-04-22 11:10:32 CEST,IP: 83.227.6.38

Document signed by HÅKAN SVENSSON

Birth date: 1962/10/24,2021-04-22 11:14:34 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE för bostadsrättsföreningen SKISSEN (ORG.NR. 769609-6853)

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning (inkl. protokoll över styrelsens sammanträden) under 2020 har granskats av mig.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Ingenting har hittats vid revisionen som föranleder någon anmärkning.

Jag tillstyrker;

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att underskottet enligt balansräkningen överförs i ny räkning enligt styrelsens förslag, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Stockholm 2021-04-21

Håkan Svensson

Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction ID	Sy7RqNJD_-ryem0qNkDd
Document	Revisionsberättelse Brf Skissen för år 2020.pdf
Pages	1
Sent by	Nabo Group AB

Signing parties

Håkan Svensson	hakanhelen@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	----------------------	--------------	-------------------

Activity log

Clicked invitation link Håkan Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36
Edg/90.0.818.42,2021-04-22 20:05:06 CEST,IP: 83.227.6.38

Document viewed by Håkan Svensson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36
Edg/90.0.818.42,2021-04-22 20:05:06 CEST,IP: 83.227.6.38

Document signed by HÅKAN SVENSSON

Birth date: 1962/10/24,2021-04-22 20:05:53 CEST,

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

