

Årsredovisning för

Brf Frej 11

769601-4146

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Noter

6-9

Övriga noter

9-10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Frej 11, 769601-4146 med säte i Lidingö får härmed avge årsredovisning för 2020.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	583	715	715
Hyror/kvm hyresrättsyta	562	563	880	880
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 662	3 702	3 732	3 772
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	23	27
Värmekostnad/kvm totalyta	189	190	183	177
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	32	23	29
Kapitalkostnad/kvm totalyta	54	69	69	71
Nettoomsättning	450 482	460 647	568 207	553 634
Resultat efter finansiella poster	-64 793	-252 471	-370 205	-223 855
Soliditet %	54	54	56	58

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat
Vid årets början	3 950 706	300 000	417 395	-1 586 913
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre fond			33 723	-33 723
Årets resultat				-64 793
Vid årets slut	3 950 706	300 000	451 118	-1 685 429

Verksamheten

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-05-28 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-23.

Fakta om fastigheten:

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten förvärvades 1996 och är fullvärdesförsäkrad via If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 770 kvm, varav 660 kvm utgör lägenhetsyta och 110 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 11 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsytorna fördelas enligt följande:

3 st 1 rok

4 st 2 rok

3 st 3 rok

1 st 5 rok

Då ett antal mäklare påpekat att lägenhetsytorna i huset varit uppmätta enligt gamla normer, mättes alla lägenheter om, vilket påverkade föreningens andelstal. Då styrelsen inte själva har mandat att fatta beslut om förändrade andelstal, höll föreningen 2019-10-14 en extra stämma. På stämman biföll mötet

styrelsens förslag till ändrade fördelningstal kopplat till de uppmätta ytorna.

Styrelse vald på föreningsstämma 2020-04-20:

Ann Gyldén, Claes Bergholm och Per Rindevall samt Josefine Forsberg som suppleant.

Roller i styrelsen:

Ann Gyldén	Ordförande
Per Lindevall	Kassör
Claes Bergholm	Ledamot
Josefine Forsberg	Suppleant

Dessutom valde stämman Carolina Hultkrantz som revisor.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden. Arvode har inte utgått till styrelsen enligt beslut från stämman.

Reparationer och underhåll:

I underhållsplanen finns angivet att ventilerna till radiatorerna i huset bör bytas 2020. Med anledning av Covid-19, har styrelsen valt att skjuta upp detta jobb till kommande år, då det förhoppningsvis är mer lämpligt att ta emot hantverkare i hemmen.

Övriga uppkomna arbeten under året:

- Åtgärder på muren utanför butiken färdigställda.
- Byte av en elcentral och ny dragning av visst elkablage.
- Säkerhetsdörr i en av lägenheterna, vilken saknade sådan.
- Akut fel på värmeanläggningen åtgärdat.

Ekonomi:

- Styrelsen har omförhandlat alla lån med banken.

Händelser under räkenskapsåret:

- Antal överlåtelser under året var en stycken.
- Antal uthyrningar i andra hand var två stycken.
- Föreningen nekade en uthyrning i andra hand, vilket överklagades till Hyres- och Arrendenämnden vilka biföll föreningens yttrande.
- Föreningen har bytt leverantör av städtjänster, då den tidigare leverantören brast i kvalitet.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 620 636
årets resultat	-64 793
Totalt	-1 685 429
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	33 723
balanseras i ny räkning	-1 719 152
Summa	-1 685 429

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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			
Nettoomsättning	2	450 482	460 647
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		450 482	460 647
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader	3	-210 083	-211 224
Fastighetskostnader	4	-110 652	-295 268
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	5	-28 553	-26 849
Personalkostnader	6	-13 224	-13 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-112 234	-112 729
Summa rörelsekostnader		-474 746	-659 660
Rörelseresultat		-24 264	-199 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 274	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 803	-53 458
Summa finansiella poster		-40 529	-53 458
Resultat efter finansiella poster		-64 793	-252 471
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-64 793	-252 471
Skatter			
Årets resultat		-64 793	-252 471

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	8	5 268 619	5 380 853
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 268 619	5 380 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	162 277	211 006
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 277	211 006
Summa anläggningstillgångar		5 430 896	5 591 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 050	5 080
Övriga fordringar		2 894	11 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 372	21 486
Summa kortfristiga fordringar		31 316	38 425
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		109 290	104 418
Summa kassa och bank		109 290	104 418
Summa omsättningstillgångar		140 606	142 843
SUMMA TILLGÅNGAR		5 571 502	5 734 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 950 706	3 950 706
Upplåtelseavgifter		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		451 118	417 395
Summa bundet eget kapital		4 701 824	4 668 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 620 635	-1 334 442
Årets resultat		-64 793	-252 471
Summa fritt eget kapital		-1 685 428	-1 586 913
Summa eget kapital		3 016 396	3 081 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 390 230	2 416 674
Summa långfristiga skulder		2 390 230	2 416 674
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 406	79 038
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		26 444	26 444
Skatteskulder		41 626	42 574
Övriga kortfristiga skulder	13	402	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	89 998	88 382
Summa kortfristiga skulder		164 876	236 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 571 502	5 734 702

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	75
-Värmeanläggning	20
-Markanläggningar	20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Årsavgifter	348 600	348 348
Hyror	98 760	98 904
Div. avgifter	3 122	13 395
	450 482	460 647

Not 3 Taxebundna kostnader

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EI	10 295	10 191
Värme	145 612	146 680
Vatten	28 371	24 781
Sophämtning/renhållning	25 805	29 572
	210 083	211 224

Not 4 Fastighetskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Städning	20 689	21 206
Gård	-	2 463
Serviceavtal	-	5 142
Förbättringar & reparationer	17 261	197 697
Fastighetsförsäkring	33 449	30 425
Kabel-TV	18 154	17 808
Fastighetsskatt/ avgift	21 099	20 527
Summa	110 652	295 268

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
Kontor- och administrationskostnader	7 599	5 962
Ekonomisk förvaltning/redovisning	12 726	10 757
Bankkostnader	1 250	1 250
Övrigt	4 478	6 380
Summa	28 553	26 849

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har avlönat en person för teknisk förvaltning.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	102 154	102 154
Värmeanläggning	7 565	7 563
Markanläggning	2 515	3 012
Summa	112 234	112 729

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 954 496	7 954 496
	<u>7 954 496</u>	<u>7 954 496</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 573 643	-2 460 914
-Årets avskrivning enligt plan	-112 234	-112 729
	<u>-2 685 877</u>	<u>-2 573 643</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 268 619	5 380 853
I planenligt restvärde ingår mark med	932 726	932 726
Taxeringsvärde:		
Taxeringsvärde byggnader:	5 988 000	5 988 000
Taxeringsvärde mark:	7 550 000	7 550 000
Vid årets slut	<u>13 538 000</u>	<u>13 538 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning:		
Bostäder	13 000 000	13 000 000
Lokaler	538 000	538 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 075	19 075
Vid årets slut	<u>19 075</u>	<u>19 075</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 075	-19 075
Vid årets slut	<u>-19 075</u>	<u>-19 075</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 006	211 006
-Avgående tillgångar	-48 729	
Redovisat värde vid årets slut	162 277	211 006

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	14 660	12 925
Kabel-TV	4 621	4 561
Bostadsrätterna 2021	4 090	4 000
	<u>23 371</u>	<u>21 486</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	480 570	485 986	491 402	2021-02-15
Stadshypotek	1 435 528	1 450 964	910 340	2021-01-15
Stadshypotek	500 576	506 168	511 760	2021-03-01
Stadshypotek		-	549 793	2019-07-30
	2 416 674	2 443 118	2 463 295	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-26 444	-26 444	-26 444	
	2 390 230	2 416 674	2 436 851	

Not 13 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	26 444	26 444
Sociala avgifter och löneskatt	402	402
	26 846	26 846

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 032	7 753
Förutbetalda hyror och avgifter	38 430	37 280
Värme	18 110	19 940
Sophämtning	2 206	3 846
Vatten	10 820	5 163
Bokslutsarbete	10 000	10 000
Revision	4 400	4 400
	89 998	88 382

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

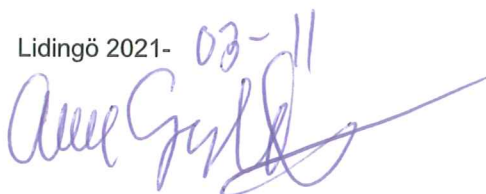
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa ställda säkerheter	3 500 000	3 500 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

Underskrifter

Lidingö 2021- 03-11



Ann Gylén
Styrelseordförande



Claes Bergholm

Per ~~Andevall~~



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 03-25



Carolina Hultkrantz
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frej 11

Org nr 769601-4146

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Frej 11 för räkenskapsåret 2020.

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 redovisningssed 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 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 densamma eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BRNR 2016:10 och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med redovisningens övriga delar.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö 2021-03-25



Carolina Hultkrantz

