

Årsredovisning

för

Brf Joggaren

716420-2876

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Joggaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1998-07-22.

Föreningen/ Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, kvarteret Joggaren 1, 14-17 bebyggdes 1994 av JM.

På fastigheterna finns 5 st bostadshus innehållande 60 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 ½ rum och kokvrå

19 st 2 rum och kök

20 st 2 ½ rum och kök

15 st 3 ½ rum och kök

1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 4 762 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg - Hansa försäkringar.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-16 bestått av:

Ordinarie

Kristofer Zemowski	ordförande
Jan -Eric Jansson	kassör (från nov 2020)
Edit Kassai	kassör (avgått nov 2020)
Fredrik Butler	sekreterare

Suppleanter

Lars Bonerud

Revisorer

Ordinarie Börje Kraft Add & Subtract Revision AB

Suppleant Bengt Karlsson Add & Subtract Revision AB

Valberedning

Vakant

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjas av Eneroths fastighetsservice AB och Städhuset sedan 2019-06-01.

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts sommaren 2018 (*intervall årligen enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2020 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 114 677 kr.
Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 370 855 kr.
Underhållet har belastat resultat och har finansierats av egna medel.

Exempel på underhåll/renovering som gjorts under året.

- Renovering/byte av staket på samtliga parkeringar
- OVK-besiktning
- Energieffektivisering genom byte av armaturer i trapphus
- Polering/underhåll av hissgolv och hissväggar
- Satsningar på planteringar runt om samtliga fastigheter

Föreningen har under året amorterat 550 tkr

Styrelsen arbetar långsiktigt med att sänka drifts- och lånekostnaderna och samtidigt arbeta med en hållbar utveckling av våra fastigheter och utomhusmiljö. Målsättningen är att bibehålla starka kassaflöden till kommande underhåll och samtidigt arbeta för att begränsa framtida avgiftshöjningar.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (2) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut (82) medlemmar.

Genomsnittlig avgift per 2020-01-01 uppgår till 763 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 667	3 667	3 667	3 672
Resultat efter finansiella poster	664	582	386	401
Soliditet (%)	44,2	43,2	42,0	41,2
Kassalikviditet (%)	247,2	167,4	116,2	88,7
Avsättning till yttre reparationsfond (tkr)	178	178	178	178
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 826	3 648	3 469	3 291
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	763	763	763	763
Lån kr/kvm yta	6 784	6 899	7 062	7 226

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlem- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 074 000	3 714 000	3 647 767	5 457 195	582 403
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			178 262	-178 262	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				582 403	-582 403
Årets resultat					664 461
Belopp vid årets utgång	12 074 000	3 714 000	3 826 029	5 861 335	664 461

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 861 335
årets vinst	664 461
	6 525 796
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	178 262
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-800 000
i ny räkning överföres	7 147 534
	6 525 796

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 666 792	3 666 792
Övriga rörelseintäkter		12 383	1 019
Summa rörelseintäkter		3 679 175	3 667 811
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 008 721	-1 825 473
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-190 304	-150 027
Personalkostnader	6	-70 748	-78 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 472	-427 472
Summa rörelsekostnader		-2 697 245	-2 481 827
Rörelseresultat		981 930	1 185 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 683	-603 581
Summa finansiella poster		-317 469	-603 581
Resultat efter finansiella poster		664 461	582 403
Resultat före skatt		664 461	582 403
Årets resultat		664 461	582 403

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 456 777	57 884 249
Summa materiella anläggningstillgångar		57 456 777	57 884 249
Summa anläggningstillgångar		57 456 777	57 884 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 517	0
Övriga fordringar	8	16 220	1 056 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 319	28 880
Summa kortfristiga fordringar		76 056	1 085 733
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 582 656	22 010
Summa kassa och bank		1 582 656	22 010
Summa omsättningstillgångar		1 658 712	1 107 743
SUMMA TILLGÅNGAR		59 115 489	58 991 992

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 074 000	12 074 000
Upplåtelseavgifter	3 714 000	3 714 000
Yttre reparationsfond	3 826 029	3 647 767
Summa bundet eget kapital	19 614 029	19 435 767

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 861 335	5 457 194
Årets resultat	664 461	582 403
Summa fritt eget kapital	6 525 796	6 039 597
Summa eget kapital	26 139 825	25 475 364

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	32 304 770	32 854 770
Summa långfristiga skulder		32 304 770	32 854 770

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		109 696	159 928
Skatteskulder		4 857	3 404
Övriga skulder		4 968	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	551 373	498 526
Summa kortfristiga skulder		670 894	661 858

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 115 489

58 991 992

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

133 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	24 000	24 000
Hysesintäkter p-platser, ej momsregistrerade	2 700	2 700
Årsavgifter bostäder	3 632 892	3 632 892
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	7 200	7 200
Inkasso/avhysning	555	-1
Överlåtelseavgift	7 098	0
Pantsättningsavgift	4 730	0
	3 679 175	3 666 791

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	114 677	149 236
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	370 855	36 094
	485 532	185 330

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	114 259	97 673
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 250	0
Besiktning / Serviceavtal	32 421	27 038
Yttre skötsel / Snöröjning	152 602	235 983
Fastighetsel	73 453	108 134
Uppvärmning	638 720	699 258
Vatten	154 387	112 015
Sophämtning	67 774	97 582
Fastighetsförsäkring	49 613	68 290
Kabel-TV / Internet	112 971	111 551
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	85 740	82 620
	1 523 190	1 640 144

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	22 134	14 760
Revisionsarvode	23 793	23 125
Pantförskrivningskostnad	4 728	0
Överlåtelsekostnad	7 097	0
Förvaltningsarvode	85 960	84 470
Övriga externa tjänster/kostnader	6 718	2 490
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 718	24 482
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	4 406	700
Inkasso o KFM-avgifter	1 750	0
	190 304	150 027

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Lagstadgade sociala avgifter	10 748	18 855
	70 748	78 855

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	59 609 509	59 609 509
Ingående anskaffningsvärden mark	7 300 000	7 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 909 509	66 909 509
Ingående avskrivningar	-9 025 260	-8 597 788
Årets avskrivningar	-427 472	-427 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 452 732	-9 025 260
Utgående redovisat värde	57 456 777	57 884 249
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	39 800 000	39 800 000
	92 800 000	92 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	6 115	2 287
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	10 105	1 054 566
	16 220	1 056 853

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbet kostnader och uppl manue	30 641	5 567
Övriga förutbetalda kostnader	0	23 313
Förutbetalda försäkringspremier	15 678	0
	46 319	28 880

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,69	2024-08-28	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	1,39	2021-12-01	12 000 000	12 000 000
SEB	0,60	2022-10-28	4 304 770	4 854 770
			32 304 770	32 854 770

Kortfristig del av långfristig
skuld

-279 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 304 770 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	51 492 000	51 492 000
	51 492 000	51 492 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	18 852	22 100
Upplupna räntekostnader	15 185	15 230
Förskottsbetalda hyror och avgifter	309 566	275 373
Upplupna uppvärmningskostnader	87 532	84 482
Upplupna elavgifter	8 014	7 738
Upplupna renhållningsavgifter	4 102	4 165
Upplupna avtalskostnader	7 106	7 187
Upplupna driftskostnader	18 249	0
Beräknat arvode för revision	22 767	22 250
	551 373	498 525

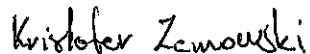
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beskärning av buskar och nyplantering av buskar.

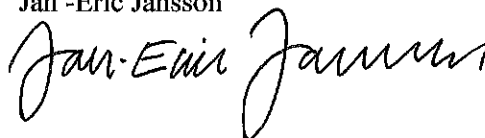
Föreningens ekonomiförvaltare Simpleko har öppnat en kundportal för föreningens medlemmar där man kan få information om lägenhet och förening. Mer information och kommunikation kommer finnas där längre fram. Logga in med bank-id på simpleko.se.

Lidingö 2021-05-19

Kristofer Zemowski



Jan -Eric Jansson



Fredrik Butler



Min revisionsberättelse har lämnats 25/5-21



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Joggaren

Org.nr 716420-2876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Joggaren** för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

försvärslig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-05-25



Börje Krafft
Auktoriserad revisor