

Årsredovisning 2020

Brf Eken 4 i Råsunda

Org nr 769607-3431



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Mats Weldes
Sofia Collin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2020 beställdes en filmning av samtliga dagvattens- och avloppsstammar under fastigheten till en kostnad av 32 065 kr. Denna filmning visade inte på några brott i någon av stammarna men konditionen på dessa var sådan att styrelsen planerar att åtgärda dem under 2021. En sådan åtgärd skulle kunna vara en så kallad relining om detta bedöms möjligt.

I början av året fräschades insidan på föreningens hissar upp genom att insidorna folierades till en kostnad av totalt 32 413 kr.

Efter sommaren renoverades och målades sockeln (nedre delen av fasaden) mot Råsundavägen, ett arbete som totalt kostade 47 500 kr.

I november gick hiss-bromsen på Parkvägen 12 sönder så hissen inte gick att använda. Efterföljande reparation kostade totalt 40 898 kr.

Under mars-april 2021 genomförs den planerade uppfräschningen av innergården. Kostnaden för detta arbete kommer att uppgå till 500 000 kr.

I slutet av 2019 noterades inläckage av dagvatten genom källarväggen mot Parkvägen 12. Den följande utredningen visade att orsaken till detta sannolikt berodde på att dagvattenstammen på Parkvägen 12 närmast Parkvägen 10, var igensatt av löv och skadad under mark. För att undvika framtida inläckage rekommenderades att gräva upp och dränera om, nya dagvattenledningar och ny dränmatta på källarväggen, mot Parkvägen 12. Detta arbete planeras att utföras under första halvåret 2021 och beräknas att kosta cirka 350 000 kr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (51) medlemmar. Under året har 5 (6) medlemmar tillträtt samt 6 (8) medlemmar utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 490	1 478	1 399	1 344	1 333
Rörelseresultat	-198	-263	-528	-303	-143
Resultat efter finansiella poster	-236	-296	-553	-363	-216
Eget kapital	40 881	41 117	41 414	41 825	42 188
Balansomslutning	44 329	44 585	44 319	44 781	45 233
Soliditet (%)	92	92	93	93	93

För definitioner av nyckeltal, se redovisningsprinciper i notöversikt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 784 151	19 731 364	37 447	-2 139 322	-296 546	41 117 094
Disposition av föregående års resultat:			127 953	-424 499	296 546	0
Årets resultat					-235 717	-235 717
Belopp vid årets utgång	23 784 151	19 731 364	165 400	-2 563 821	-235 717	40 881 377

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 563 820
årets förlust	-235 717
	-2 799 537

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	169 143
i ny räkning överföres	-2 968 680
	-2 799 537

Föreningens 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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		874 500	864 090
Hysesintäkter	1	615 382	614 015
Övriga rörelseintäkter		2 691	10
Summa nettoomsättning		1 492 573	1 478 115
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-129 315	-134 265
Periodiskt underhåll	3	-46 170	-28 573
Driftskostnader	4	-750 083	-797 060
Administrationskostnader	5	-93 077	-129 999
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-50 460	-31 312
Fastighetsskatt/avgift		-98 967	-97 251
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 168 072	-1 218 460
Avskrivning byggnad	7	-482 017	-482 017
Avskrivningar övrigt	8	-41 180	-41 180
Summa avskrivningar		-523 197	-523 197
Resultat före finansiella poster		-198 696	-263 542
Räntekostnader på fastighetslån		-37 021	-32 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-143
Summa kapitalnetto		-37 021	-33 004
Resultat efter finansiella poster		-235 717	-296 546
Årets resultat		-235 717	-296 546

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	32 948 984	33 431 001
Mark		10 104 044	10 104 044
Inventarier, verktyg och installationer	8	184 834	226 014
Summa materiella anläggningstillgångar		43 237 863	43 761 060
Summa anläggningstillgångar		43 237 863	43 761 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		218	218
Övriga fordringar		0	3 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 383	35 579
Avräkningskonto förvaltare		444 663	452 241
Summa kortfristiga fordringar		479 265	491 495
<i>Kassa och bank</i>		612 277	332 459
Summa omsättningstillgångar		1 091 541	823 954
SUMMA TILLGÅNGAR		44 329 404	44 585 014

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		40 262 679	40 262 679
Kapitaltillskott		3 252 836	3 252 836
Fond för yttre underhåll		165 400	37 447
Summa bundet eget kapital		43 680 915	43 552 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 563 820	-2 139 321
Årets resultat		-235 717	-296 546
Summa fritt eget kapital		-2 799 537	-2 435 867
Summa eget kapital		40 881 377	41 117 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	3 100 000
Summa långfristiga skulder		0	3 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 100 000	0
Leverantörsskulder		18 360	73 362
Aktuella skatteskulder		9 350	7 634
Övriga skulder		53 752	14 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	266 565	272 756
Summa kortfristiga skulder		3 448 027	367 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 329 404	44 585 014

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen ske med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Avskrivningstider avseende övriga anskaffningar har analyserats och i vissa fall ändrats för att avskrivning skall ske under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar samt maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader och markanläggningar

Ursprunglig anskaffning 50-200 år

Nyanskaffningar 3-50 år

Maskiner och inventarier 3-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat, tkr

Resultat före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital, tkr

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning, tkr

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, lokaler	441 262	441 707
Bredband	81 408	81 408
Övriga hyresintäkter	92 712	90 900
	615 382	614 015

Not 2 Reparation och underhåll

	2020	2019
Reparation hissar	74 561	62 382
Reparationer	54 753	71 883
	129 314	134 265

Not 3 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Planerat underhåll	46 170	28 573
	46 170	28 573

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	40 741	65 773
Städkostnader	47 045	42 500
Hyra av entrémattor	11 964	10 805
Radonmätning	0	3 686
Hisskostnader	15 520	15 389
Besiktningsskostnader	2 916	0
El	52 375	60 713
Värme	356 942	388 936
Vatten och avlopp	39 149	45 871
Avfallshantering	30 181	30 180
Försäkringskostnader	34 863	33 552
Bevakningskostnad/ utryckning	6 048	4 608
Kabel-tv	8 758	8 621
Bredband	84 128	84 128
Trivselåtgärder	3 048	0
Förbrukningsinventarier	16 405	2 299
Avrundningsdifferens	0	-1
	750 083	797 060

Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Föreningsgemensamma kostnader	5 025	6 629
Revisionsarvode	23 754	27 983
Ekonomisk förvaltning	35 112	33 836
Bankkostnader	3 300	2 750
Upprättande av underhållsplan	0	47 385
Övriga administrationskostnader	0	2 100
Medlems-/föreningsavgifter	5 063	5 022
Övriga poster	16 123	4 294
Bygglovsavgifter	4 700	0
	93 077	129 999

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	38 786	23 741
Sociala avgifter på arvoden	11 674	7 571
	50 460	31 312

Not 7 Byggnader

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	39 685 954	39 247 829
Årets investeringar	0	438 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 685 954	39 685 954
Ingående avskrivningar	-6 254 953	-5 772 936
Årets avskrivningar	-482 017	-482 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 736 970	-6 254 953
Utgående redovisat värde	32 948 984	33 431 001

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	409 747	409 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 747	409 747
Ingående avskrivningar	-183 733	-142 553
Årets avskrivningar	-41 180	-41 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 913	-183 733
Utgående redovisat värde	184 834	226 014

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	8 794	8 480
Ekonomisk Förvaltning	8 961	9 278
Kabel-TV	2 196	2 189
Sappa AB	11 132	11 132
Securitas	0	1 199
Stockholms stadsnät	3 300	3 300
	34 383	35 578

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,936	rörligt	0	3 100 000
			0	3 100 000

Kortfristig del av långfristig skuld	3 100 000	0
--------------------------------------	-----------	---

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 100 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	242	310
Upplupna styrelsearvoden	35 991	33 861
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 308	10 639
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	144 435	148 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 589	57 015
	266 565	272 756

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 400 000	17 400 000
	17 400 000	17 400 000

Solna

Lilian Weldes
Ordförande

Magnus Lundin

Erik Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Johan Wall
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Eken_4_i_Råsunda.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-19 09:02:41

Dokumentet är undertecknat av:

 Lilian Weldes (19610413XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-12 22:24:51
 ERIK WESTBERG (19890422XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-12 21:02:57
 MAGNUS KRISTIAN LUNDIN (19730409XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-12 13:38:40
 Johan Wall (19701027XXXX) Revisor	2021-05-19 09:02:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Eken_4_i_Råsunda.pdf (177413 byte)

65AE68FAEF312D2DFCEBCCDB448DE30F9E1829CE2E5785BAA51826B0494165BADAB8CC33EB95B52C6DB4
065A5F4B4912CA8D052795A93ADDC122C630C3387493

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support