



Årsredovisning 2020

Brf Fiskartorpet
Org. 769624-0105

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Fiskartorpet, Slättervallsgatan 9, 115 44 Stockholm

Mail: brffiskartorpet@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 tomträtt, Tresticklan 1 i Stockholms kommun förvärvades 2014-02-10. Innehavet är inskrivet den 2014-04-23.

Föreningens fastigheter består av ett flerbostadshus på adress Slättervallsgatan 9 och 13 samt Storängsgatan 17 och 23. Fastigheten byggdes 2014 och har värdeår 2014.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Tresticklan 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 1 222 600 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 286 kvm, varav 4962 kvm utgör lägenhetsyta och ca 324 kvm lokalyta. I föreningen finns 32 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning
17 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Hyresgäst	Yta kvm	Löptid
Princesskonditori	75	2022-12-30
Puls & träning	191	2022-10-01
Handelsbanken	58	2023-09-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 2015 erhållit 2 061 000 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

I fastigheten finns styrelserum/uthyrningslägenhet för styrelsens arbete, utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städrum, fastighets-, rullstols- och barnvagnsförråd. I källarvåningen finns lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar, Tresticklan GA:1 och GA:2 tillsammans med Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan), som omfattar garage, gård och gemensamma byggnadskonstruktioner, samt GA:3, som omfattar garage tillsammans med fastigheterna Tresticklan 2, Tyresta 1 och Tyresta 2 (Brf Spegeldammen och Brf Laduviken). Föreningen är även delaktig i en GA:4 omfattande sopsugsanläggning tillsammans med övriga fastigheter i Norra Djurgårdsstaden.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastighetens underhållsbehov. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Låssystem	2018
Anläggning gräs & gård	2018
Installation av kameror i garaget GA (50%)	2018
Installation värmekabel	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning har tecknats med WIAB, avfallshantering med Veolia Recycling, städ med KEAB och

överföring driftinformation och bevakning av teknisk utrustning med KTC.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 107 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 107. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olof Persson	ledamot/ordf.
Staffan Björk	ledamot
Stefan Ryding-Berg	ledamot
Caj Nilsson	ledamot
Linda Torssander	ledamot
Erik Lundbom	suppleant
Alice Negra	suppleant

Till **revisor** har Finnhammars Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Suvad Nokto och Håkan Avenberg. Suppleant är Ola Lidehorn.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året

arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är något sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre driftkostnader.

Föreningens enskilt största kostnadsposter är tomrättsavgälden samt räntekostnaden. Räntekostnaden har under år 2020 minskat, vilket beror på amortering av lånen samt den lägre räntenivå som belastat föreningen.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutades om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	220

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm enligt stadgarna. fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 190 000	105 010 000	83 864	-4 249 697	-1 773 702	247 260 466
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			132 150	-132 150		
Balanseras i ny räkning				-1 773 702	1 773 702	
Årets resultat					-1 866 743	-1 866 743
Belopp vid årets utgång	148 190 000	105 010 000	216 014	-6 155 548	-1 866 743	245 393 723

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	4 734	4 758	4 925	5 398	5 427
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 867	-1 774	-1 784	-910	-801
Soliditet, %*	81,3	81,4	81,3	81,2	81,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	600	600	629	701	701
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 144	11 151	11 323	11 525	11 692
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	10 461	10 467	10 624	10 814	10 971
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 865	29 865	29 877	29 877	29 877
Genomsnittlig skuldränta, %***	1,11	1,26	1,29	1,28	1,35
Fastighetens belåningsgrad, %****	18,5	18,4	18,5	18,7	18,8

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 155 548
Årets resultat	-1 866 743
	-8 022 291
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	132 150
I ny räkning överföres	-8 154 441
	-8 022 291

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 702 042	4 757 487
Övriga rörelseintäkter	3	32 068	602
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 734 110	4 758 089
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 126 518	-2 937 874
Övriga externa kostnader	5	-138 330	-168 738
Personalkostnader	6	-116 051	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 601 718	-2 601 718
Summa rörelsekostnader		-5 982 617	-5 830 551
Rörelseresultat		-1 248 507	-1 072 462
Finansiella poster			
Räntekostnader		-618 236	-701 240
Summa finansiella poster		-618 236	-701 240
Resultat efter finansiella poster		-1 866 743	-1 773 702
Årets resultat		-1 866 743	-1 773 702

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

7

2020-12-31

298 491 212

2019-12-31

301 092 930

Summa materiella anläggningstillgångar

298 491 212

301 092 930

Summa anläggningstillgångar

298 491 212

301 092 930

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

135 397

0

Övriga fordringar

150 675

135 439

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

418 672

447 628

Summa kortfristiga fordringar

704 744

583 067

Kassa och bank

2 657 387

2 022 093

Summa omsättningstillgångar

3 362 131

2 605 160

SUMMA TILLGÅNGAR

301 853 343

303 698 090

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	253 200 000	253 200 000
Yttre fond	216 014	83 864
Summa bundet eget kapital	253 416 014	253 283 864

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-6 155 548	-4 249 697
Årets resultat	-1 866 743	-1 773 702
Summa fritt eget kapital	-8 022 291	-6 023 399

Summa eget kapital

245 393 723 **247 260 465**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	31 339 016	55 297 228
Summa långfristiga skulder	31 339 016	55 297 228

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9	23 958 212	31 712
Leverantörsskulder		70 381	169 106
Skatteskulder		291 800	294 235
Övriga skulder	10	58 688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	741 523	645 344
Summa kortfristiga skulder		25 120 604	1 140 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

301 853 343 **303 698 090**

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 248 507	-1 072 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 601 718	2 601 718
Erlagd ränta	-618 236	-701 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	734 975	828 016
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-135 397	9 438
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	13 720	-122 622
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-98 725	-89 755
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	152 432	103 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	667 005	729 019
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-31 712	-831 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 712	-831 712
Förändring av likvida medel	635 293	-102 693
Likvida medel vid årets början	2 022 093	2 124 786
Likvida medel vid årets slut	2 657 387	2 022 093

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 120 år

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningens beskattas genom kommunal fastighetsavgift efter år 16.

För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	2 806 212	2 804 963
	Hysesintäkter lokaler	826 670	813 583
	Fastighetsskatt	97 205	97 204
	Intäkt från p-plats	725 275	706 362
	Avgift för bredband	168 960	168 909
	VA bostäder och lokal	108 586	107 897
	Andrahandsavgift	7 363	21 011
	Övriga hyresintäkter	18 644	37 558
	Rabatt lokaler	-56 873	0
	Summa nettoomsättning	4 702 042	4 757 487
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Erhållna statliga bidrag	28 437	0
	Övriga intäkter	3 631	602
	Summa övriga rörelseintäkter	32 068	602
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och yttre skötsel	86 000	49 506
	Städning och entrémattor	119 300	131 188
	Parkeringsjänst	14 166	26 997
	Reparationer& underhåll	206 987	201 870
	Fastighetsel	102 600	85 103
	Fjärrvärme	303 681	323 633
	Vatten	87 663	87 429
	Sophantering	37 285	35 907
	Fastighetsförsäkring	73 595	68 905
	Tomträttsavgälder	1 222 600	1 222 600
	Bredband/Stadsnät/Kabel-tv	207 409	175 950
	Serviceavtal Minol	11 342	10 996
	Gemensamhetsanläggning	239 712	258 289
	Fastighetsskatt	128 560	163 240
	OVK	220 468	0
	Övriga kostnader	65 151	96 261
	Summa driftkostnader	3 126 518	2 937 874

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	24 694	27 780
	Kameral förvaltning	75 608	76 083
	Bankkostnader	6 464	6 207
	Kostnad för stämma och styrelsemöten	875	3 163
	Övriga tjänster	30 689	55 505
	Summa övriga externa kostnader	138 330	168 738

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	94 600	93 000
	Sociala avgifter	21 451	29 221
	Summa personalkostnader	116 051	122 221

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och tomträtt	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	313 460 000	313 460 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 460 000	313 460 000
	Ingående avskrivningar	-12 367 070	-9 765 352
	Årets avskrivningar	-2 601 718	-2 601 718
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 968 788	-12 367 070
	Utgående redovisat värde	298 491 212	301 092 930
	Redovisat värde byggnader	298 491 212	301 092 930
	Summa redovisat värde	298 491 212	301 092 930
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	272 590 000	276 058 000
	varav byggnader:	148 000 000	148 000 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Intäkter varmvatten	36 614	40 269
	Tomträttsavgäld	305 650	305 650
	Försäkringspremie	24 425	23 726
	Ekonomisk förvaltning	18 520	18 520
	Övriga förutbetalda kostnader	33 463	59 463
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 672	447 628

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	84 848	126 848
	Amortering efter 5 år	31 254 168	55 170 380
	Summa långfristiga skulder	31 339 016	55 297 228

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-01-28	1,13	10 500	14 937 000
SEB	2021-03-28	1,04		9 000 000
SEB	2022-01-28	1,13	10 500	14 937 000
SEB	2025-01-28	1,08	10 712	15 235 728
SEB	2025-03-28	1,37		1 187 500
Summa			31 712	55 297 228
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				-31 712
Lån för villkorsändring under 2021				-23 926 500
Summa långfristiga skulder				31 339 016

Not 10	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Momsskuld	53 958	0
	Skuld till förvaltare	4 730	0
	Summa övriga skulder	58 688	0

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förbetalda avgifter	383 286	389 613
	Periodisering intäkter	85 648	0
	Upplupna räntekostnader	3 942	4 225
	Upplupna driftkostnader	133 586	129 631
	Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
	Upplupna arvoden och sociala avgifter	104 594	87 378
	Övriga upplupna kostnader	467	4 497
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	741 523	645 344

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	60 300 000	60 300 000
Summa ställda säkerheter	60 300 000	60 300 000

Stockholm 2021-

Olof Persson

Staffan Björk

Linda Torssander

Stefan Ryding-Berg

Caj Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Finnhammars Revisionsbyrå

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Staffan Magnus Björk

Styrelseledamot

Serienummer: 19581025xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2021-05-04 12:26:48Z



LINDA TORSSANDER PALMBLAD

Styrelseledamot

Serienummer: 19761217xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-04 13:16:41Z



Olof Erik Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 19471221xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2021-05-04 13:44:58Z



STEFAN RYDING-BERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19480308xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2021-05-04 14:40:31Z



Caj Åke Olof Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19540521xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-05-05 09:33:05Z



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-05-05 09:59:35Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>