



Årsredovisning 2020

Brf Järvakrogen
Org.nr 769624-9056

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Enköpingsvägen 3B, 170 66 SOLNA
brfjarvakrogen@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 fastighet, Solna Järvakrogen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2013-02-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Enköpingsvägen 3 A-C och Mäster Simons Väg 4. Fastigheten byggdes 1946 och har värdeår 1985.

Tomträttsavtal finns till inte fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1474 kvm, varav 1206 kvm utgör lägenhetsyta och 268 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
6 st 1,5 rum och kök
11 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av fasad, balkong, el-installationer & ytskikt	1985
Stambyte	1985
Takrenovering	2015
Inköp & installation av ny fläkt	2016
Reparation av torktumlare	2016
Fasadrenovering	2017
Portkod	2017
Fönsterbyte	2018
OVK	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-19. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 21 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 21. Under året har 4 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 7 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Filiz Bahar	ledamot/Ordf.
Gilda Svensson	ledamot
Magdalena Andersson	ledamot
Victoria Nyberg	suppleant
Eberth Valenzuela	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått 12 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 vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar 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 höjdes i början på 2020 och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om ytterligare en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2021.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 190 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet ska medel samlas utifrån underhållsplan via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Då underhållsplan saknas avsätts till yttre underhållsfond 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte avloppsstam och rör	2021	60
Byte av låssystem	2021	30
Renovera trapphus	2023	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	14 083 691	234 504	42 978	-3 665 108	-40 032	10 656 032
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			26 777	-26 777		
Balanseras i ny räkning				-40 032	40 032	
Årets resultat					96 831	96 831
Belopp vid årets utgång	14 083 691	234 504	69 755	-3 731 918	96 831	10 752 864

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 299	1 273	1 239	1 195	1 187
Resultat efter finansiella poster, Kkr	97	-40	-1 407	-2 168	200
Soliditet, %	37,3	36,9	36,8	39,5	48,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	746	717	717	703	682
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	21 296	21 471	21 646	21 821	17 533
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 030	17 030	17 030	17 030	17 030
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,66	1,69	1,69	1,29	1,51
Fastighetens belåningsgrad, % **	64,4	64,5	64,6	64,7	51,7

* 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	-3 731 918
Årets resultat	96 831
	<hr/>
	-3 635 087
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	26 777
I ny räkning överföres	-3 661 864
	<hr/>
	-3 635 087

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.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 293 899	1 249 012
Övriga rörelseintäkter		4 980	23 851
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 298 879	1 272 863
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-574 800	-656 380
Övriga externa kostnader	4	-101 503	-126 830
Personalkostnader	5	-34 989	-31 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 042	-196 179
Summa rörelsens kostnader		-907 334	-1 010 569
Rörelseresultat		391 545	262 294
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-294 714	-302 326
Summa finansiella poster		-294 714	-302 326
Resultat efter finansiella poster		96 831	-40 032
Årets resultat		96 831	-40 032

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 352 852	27 526 437
Inventarier, verktyg och installationer	7	205 805	228 262
Summa materiella anläggningstillgångar		27 558 657	27 754 699
Summa anläggningstillgångar		27 558 657	27 754 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 561	3 859
Aktuell skattefordran		4 427	5 623
Övriga fordringar		117 722	104 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 045	23 718
Summa kortfristiga fordringar		209 755	137 585
Kassa och bank		1 087 489	993 443
Summa omsättningstillgångar		1 297 244	1 131 028
SUMMA TILLGÅNGAR		28 855 901	28 885 727

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 318 195	14 318 195
Yttre underhållsfond	69 755	42 978
Summa bundet eget kapital	14 387 950	14 361 173

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-3 731 918	-3 665 108
Årets resultat	96 831	-40 032
Summa fritt eget kapital	-3 635 087	-3 705 140

Summa eget kapital

10 752 863

10 656 033

Avsättningar

Avsättning inre repfond	161 082	161 082
Summa avsättningar	161 082	161 082

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	14 172 724	17 611 452
Övriga skulder		20 000	0
Summa långfristiga skulder		14 192 724	17 611 452

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9	3 438 728	144 728
Leverantörsskulder		23 918	26 793
Övriga skulder		38 726	17 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	247 860	268 264
Summa kortfristiga skulder		3 749 232	457 160

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 855 901

28 885 727

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	391 545	262 294
Avskrivningar	196 042	196 179
Erlagd ränta	-294 714	-302 326
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	292 873	156 147
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-53 702	-3 709
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-18 468	-42 690
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 875	-3 112
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	947	60 355
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 775	166 991
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-124 728	-144 728
Uttag inre reparationsfond	0	-11 586
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 728	-156 314
Förändring av likvida medel	94 047	10 677
Likvida medel vid årets början	993 443	982 766
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 087 489	993 443

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.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	100 år	1%
Installationer	20 år	5%
Inventarier	5 år	20%

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Avsättningen är en inre repfond för de medlemmar som köpte sin lägenhet vid tillträdet.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	604 545	590 590
	Hyresintäkter bostäder	452 408	430 356
	Hyresintäkter lokaler	207 357	196 550
	Övriga hyresintäkter	29 589	31 516
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 293 899	1 249 012

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	44 077	43 420
	Städ	38 866	39 281
	Reparation och underhåll	83 562	42 330
	Fastighetsel	37 324	34 362
	Fjärrvärme	179 076	175 384
	Vatten	36 645	32 804
	Sophämtning	14 776	14 580
	Fastighetsförsäkring	36 208	31 777
	Kabel-TV	23 247	22 690
	Fastighetsskatt/avgift	48 637	47 441
	Övriga driftkostnader	<u>32 382</u>	<u>172 311</u>
	Summa driftkostnader	574 800	656 380

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	54 478	51 740
	Konsultarvoden	9 505	973
	Revisionsarvode	15 087	17 348
	Bankkostnader	2 090	1 981
	Övriga externa kostnader	<u>20 343</u>	<u>54 788</u>
	Summa övriga externa kostnader	101 503	126 830

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	28 400	25 000
	Arbetsgivaravgifter	<u>6 589</u>	<u>6 180</u>
	Summa personalkostnader	34 989	31 180

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>28 700 232</u>	<u>28 700 232</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700 232	28 700 232
	Ingående avskrivningar	-1 173 795	-1 001 591
	Årets avskrivningar	<u>-173 585</u>	<u>-172 204</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 347 380</u>	<u>-1 173 795</u>
	Utgående redovisat värde	27 352 852	27 526 437
	Redovisat värde byggnader	16 172 172	16 345 757
	Redovisat värde mark	<u>11 180 680</u>	<u>11 180 680</u>
	Summa redovisat värde	27 352 852	27 526 437

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 777 000	26 777 000
varav byggnader:	13 511 000	13 511 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	342 918	342 918		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 918	342 918		
	Ingående avskrivningar	-114 656	-90 681		
	Årets avskrivningar	-22 457	-23 975		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 113	-114 656		
	Utgående redovisat värde	205 805	228 262		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Fastighetsförsäkring	5 998	5 097		
	Kabel-TV	5 888	5 812		
	Kameral förvaltning	13 335	12 809		
	Övr förutbet kost o uppl int	4 824	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 045	23 718		
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	290 912	578 912		
	Amortering efter 5 år	13 881 812	17 032 540		
	Summa långfristiga skulder	14 172 724	17 611 452		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2021	2020-12-31
	Swedbank	2022-09-23	1,79		10 500 000
	Swedbank	2023-03-24	1,27	72 728	3 745 452
	Swedbank	2021-09-24	1,66	72 000	3 366 000
	Summa			144 728	17 611 452
	<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021				-144 728
	Lån för villkorsändring under 2021				-3 294 000
	Summa långfristiga skulder				14 172 724
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	107 932	161 316		
	Upplupna elkostnader	3 197	2 957		
	Upplupen fjärrvärmekostnad	21 985	18 610		
	Upplupna räntekostnader	43 067	52 633		
	Övriga upplupna kostnader	71 679	32 748		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 860	268 264		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>18 100 000</u>	<u>18 100 000</u>
Summa ställda säkerheter	18 100 000	18 100 000

Solna 2021-

Filiz Bahar

Gilda Svensson

Magdalena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor