

Årsredovisning för

Brf Cassiopea 5

716418-1641

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Förvaltningsberättelse Brf Cassiopea 5 - Org.nr: 716418-1641

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Allmänt om verksamheten

I styrelsen uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande kostnader och kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Storlek på avsättning till yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Grundfakta om föreningen

Fastighetens byggnadsår enligt fastighetstaxeringen är 1929. Fastighetens värdeår är 1959. Fastigheten består av ett flerbostadshus omfattande adresserna Själagårdsgatan 8A & 8B samt Tyska Skolgränd 4, 111 31 Stockholm. Föreningen består av 21 stycken lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Samtliga lokaler har under 2020 varit uthyrda. Hyresgäster 2020: VSI Ordkedjan AB (2 lokaler), PFG Media AB och Hedylity Technology.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-07-20.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-06-27.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Taxeringsvärde

60 055 000 SEK (mark 37 455 000 och byggnad 22 600 000)

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Festlokal

Vinkällare

Cykelrum (förvaring över vinterhalvåret)

Försäkring

Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring är tecknade hos TryggHansa

Styrelse

Torgny Andersson (ordförande)

Mona-Lisa Fränneby (sekreterare)

Anna Hildingsson (kassör)

Henrik Johansson (ordinarie ledamot)

Bengt Gomér (ordinarie ledamot)

Nina Stemme (suppleant)

Johan Solman (suppleant)

Revisorer

Fredrik Hesseborn

Marita Elmhed (suppleant)

Valberedning

Ulf Fränneby
Jan Wassénius

Styrelsemöten

Under året har 13 protokollförda styrelsemöten ägt rum inklusive konstituerande möte i direkt anslutning till årsstämman. Föreningsstämma hölls Covidanpassat på föreningens gemensamma innergård 14/5 2020

Överlåtelse bostadsrätt

Inga överlåtelse har skett under året

Överlåtelse lokaler

Inga överlåtelse har skett under året. Däremot inleddes året med att vår nya hyresgäst Hedility Technology AB flyttade in med hyresstart från 2020-01-01.

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning har under året skötts av Savetime Ekonomikonsult AB. Föreningens tekniska förvaltning sköttes inledningsvis under 2020 av Hjartaboda AB. Från april månad togs uppdraget över av Habitek.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Samtliga lån ligger hos Handelsbanken/Stadshypotek. Total skuld: 4.347.500 kronor. Amortering har under 2019 skett med 40.500 kronor. Beläning per kvadratmeter ligger lågt (1929kronor/på total kvm och 2.273kr/bostadsrättsyta).

Väsentliga händelser under året

2020 var trots (eller kanske delvis tack vare Covid-19) ett händelserikt år i föreningen. Styrelsen har gemensamt arbetat för att förvalta fastigheten och genomföra åtgärder för samtliga medlemmars och hyresgästers väl. Styrelsen har under året efter önskemål vid stämman kontinuerligt informerat samtliga medlemmar och hyresgäster om väsentliga händelser i fastigheten och föreningen genom utskick i form av **nyhetsbrev**.

Enligt beslut på stämman 2019 fortgick arbetet med omflyttning och ombyggnad av **föreningens förråd** för att på så sätt uppnå en jämnare förrådsfördelning. Sista etappen slutfördes januari 2020. Arbetet med att färdigställa gym/orangeri i det så kallade poolrummet blev delvis uppskjutet men fick ett stort lyft under hösten då ett pingisbord kom på plats. Fortsatt utveckling av rummet planeras för 2021.

Årsstämman hölls Covidanpassat i maj på föreningens innergård. Under stämman **avtackades** Hjartaboda AB samt avgående styrelseledamöter. För allas säkerhet hölls ingen traditionsenlig middag anslutning till stämman.

Under året genomfördes **fönstermålning** enligt plan i berörda lägenheter. Detta arbete fortgår i fastigheten enligt fastställd inventering. De lägenhetsinnehavare som berörs framåt kommer att underrättas i god tid. **Trapphuset i 8A** fick en välbehövlig ansiktslyftning. Under 2021 kommer resterande trapphus att fräschas upp.

Vinkällaren fick en rejäl genomgång avseende städning samt inventering under höstens städdag. Detsamma gäller **festlokalen** vilken medlemmarna gemensamt ansvarar för avseende städning sedan våren 2020. **Höstens städdag** var mycket lyckad och många små och större projekt klarades av under en kväll på ett utmärkt Covid-anpassat vis.

Soprummets sophantering och återvinning inklusive kompost fungerar väl. Under året påminde vi varandra om vikten av att vika emballage för att hålla nere kostnader för sophämtning. **Sotning** av samtliga eldstäder genomfördes och godkändes.

Spolning av samtliga stammar genomfördes med ett lyckat resultat. Våra stammar är i mycket gott skick och kan så förbli under förutsättning att vi fortsätter med regelbunden spolning av Avloppsteknik. Avloppsteknik rekommenderar att aldrig använda frätande medel vid eventuella stopp i rören då det bidrar med onödigt slitage. Nästa spolning planeras om 5 år.

Vi hade tyvärr flera oönskade besök i form av inbrott dels på våra innergårdar dels i vår källare. Styrelsen beslutade därför att **stärka skalskyddet** genom att förstärka ytterdörrarnas spanjoletter, installera okrossbart glas i dörren mot den lilla gården samt att installera **övervakningskameror i samtliga entréer**. Vid Tyska Skolgränd 4 monterades även **sensorstyrd lampa** upp för att lysa upp den mörkare delen av gatan. För att ytterligare stärka skyddet och uppgradera vårt blippsystem fick **festlokalen och dess trapphus blipläsare**.

För att underlätta in- och utpassage i de sluttande entréerna har Själagårdsgatan 8A fått ett av gatukontoret installerat **extra trappsteg** i marken och **handledare** har installerats i samtliga entréer.

På gården installerades ett **nytt eluttag för vår nyinköpta grill**.

Tvättstugan uppgraderades med en ny tvättmaskin, strykbräda, strykjärn och vi investerade i en ny mangel.

Slutligen lagades en **del av fasaden** på hörnet angränsande till Själagårdsgatan 6.

Under sommarmånaderna hjälptes flera medlemmar åt att ta hand om vår vackra innergård.

Kommande underhåll och ärenden

Styrelsen arbetar fortsatt med vår underhållsplan för fastigheten. Detta för att säkerställa att framtida renoveringar prioriteras i rätt ordning. Som redan nämnts fortsätter arbetet med underhåll av fönster enligt fastställd plan. Därutöver ser styrelsen ett kommande behov av att putsa och måla fasaderna (innergårdens fasad om cirka fem år samt fasaden mot gatan om cirka 10 år). Dessutom planeras fortsatt arbete med att färdigställa de planerade åtgärderna i föreningens gemensamma ytor.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 405 611	1 403 211	1 380 424	1 369 339	1 365 644
Resultat efter finansiella poster	-196 260	161 445	-324 111	-38 422	115 090
Soliditet, %	74	75	74	76	76
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	262	257	255	255	255
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 273	2 295	2 316	2 073	2 095

Eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 976 001	1 011 512	996 409	161 445
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Dispos. av föregående års resultat			161 445	-161 445
Avsättning yttre fond		245 277	-245 277	
Årets resultat				-196 260
Belopp vid årets slut	12 976 001	1 256 789	912 577	-196 260

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:	
balanserat resultat	912 578
årets resultat	-196 260
Totalt	716 318
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	245 277
balanseras i ny räkning	471 041
Summa	716 318

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 405 611	1 403 211
Övriga rörelseintäkter		6 490	17 524
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 412 101	1 420 735
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 464 503	-1 119 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 052	-83 373
Summa rörelsekostnader		-1 560 555	-1 202 811
Rörelseresultat		-148 454	217 924
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 250	4 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 056	-61 104
Summa finansiella poster		-47 806	-56 479
Resultat efter finansiella poster		-196 260	161 445
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-196 260	161 445
Skatter			
Balanserat resultat	4	-196 260	161 445

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	5	19 040 234	19 108 477
Gård		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	41 105	-
Byggnadsinventarier		217 348	196 702
Summa materiella anläggningstillgångar		19 298 687	19 305 179
Summa anläggningstillgångar		19 298 687	19 305 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		319 022	344 240
Övriga fordringar		6 803	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 387	70 642
Summa kortfristiga fordringar		396 212	415 248
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		515 866	587 409
Summa kassa och bank		515 866	587 409
Summa omsättningstillgångar		912 078	1 002 657
SUMMA TILLGÅNGAR		20 210 765	20 307 836

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 976 001	12 976 001
Fond för yttre underhåll		1 256 789	1 011 512
Summa bundet eget kapital		14 232 790	13 987 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		751 132	1 320 520
Resultat föregående år		161 445	-324 111
Årets resultat		-196 260	161 445
Summa fritt eget kapital		716 317	1 157 854
Summa eget kapital		14 949 107	15 145 367
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	4 296 875	4 337 375
Övriga skulder		60 000	60 000
Summa långfristiga skulder		4 356 875	4 397 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		128 880	48 710
Skatteskulder		286 106	265 134
Övriga skulder		52 954	53 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436 843	397 306
Summa kortfristiga skulder		904 783	765 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 210 765	20 307 836

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	15

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	495 648	484 812
Hysesintäkter, lokaler	879 975	918 399
Bredband	29 988	
	1 405 611	1 403 211

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	158 146	182 555
Vatten och avlopp	61 039	34 432
Sophämtning	47 700	50 068
Städning	82 721	84 536
Fastighetsskötsel	49 549	90 200
Kabel-TV och Bredband	48 692	18 050
Snöröjning	11 492	33 325
Fastighetsförsäkring	53 414	50 649
Förbrukningsmaterial, fastighet	9 154	1 855
Förbrukningsinventarier, fastighet	24 725	3 635
	546 632	549 305

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	4 002	611
Vatten och avlopp	41 641	6 645
Värme	13 365	
Tvättstugan	3 320	4 102
Elanläggning		6 189
Ventilation		58 787
Husropp	277 263	249 396
	339 591	325 730

Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Husropp	348 417	
	348 417	

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon och porto	7 589	5 629
Sammanträdeskostnader		12 789
Kameral förvaltning	40 276	39 600
ADB-tjänster	1 288	1 849
Konsultarvode		17 376
Bankkostnader	2 850	3 921
Föreningsavgifter	14 384	5 142
Övrigt	19 877	13 319
Trivselkostnader		2 271
	86 264	101 896

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	143 599	142 507
	143 599	142 507

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-196 260	161 445
Avsättning till yttre underhållsfond	-245 277	-245 277
Resultat efter fondering	-441 537	-83 832

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 575 000	20 575 000
	20 575 000	20 575 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 466 523	-1 398 280
-Årets avskrivning enligt plan	-68 243	-68 243
	-1 534 766	-1 466 523
Gård		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	303 398	303 398
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 398	-303 398
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	19 040 234	19 108 477

Not 6 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Rökgasfläktar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 390	45 390
	45 390	45 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 156	-15 130
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 026	-3 026
	-21 182	-18 156
Redovisat värde vid årets slut	24 208	27 234
 Fiber		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	181 572	
-Nyanskaffningar		181 572
	181 572	181 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 104	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 104	-12 104
	-24 208	-12 104
Redovisat värde vid årets slut	157 364	169 468
 Kamerasystem		
-Nyanskaffningar	44 719	
	44 719	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 943	
	-8 943	
Redovisat värde vid årets slut	35 776	
 Tvättmaskin		
-Nyanskaffningar	44 841	
	44 841	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 736	
	-3 736	
Redovisat värde vid årets slut	41 105	

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Stadshypotek 113094, ränta 1,250%	3 796 875	3 837 375
Stadshypotek 118890, ränta 1,600%	500 000	500 000
	4 296 875	4 337 375

Amortering har skett med 40 500 kr under 2020.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 215 000	9 215 000
Summa ställda säkerheter	9 215 000	9 215 000

Underskrifter

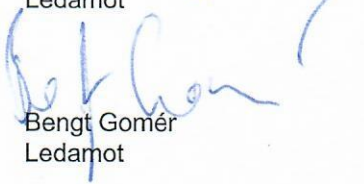
Stockholm den 10/5 2021



Torgny Andersson
Ledamot



Henrik Johansson
Ledamot



Bengt Gomer
Ledamot

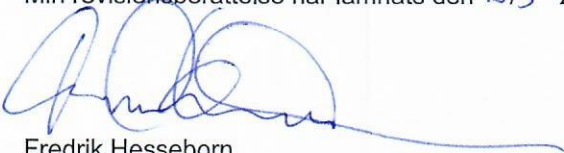


Mona-Lisa Fränneby
Ledamot



Anna Hildingsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2021



Fredrik Hesseborn
Förtroendevald revisor

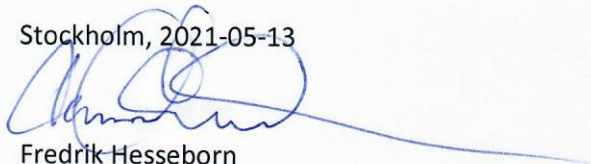
Revisionsberättelse

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Cassiopea 5 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året.

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

Stockholm, 2021-05-13



Fredrik Hesseborn

Internrevisor