

Årsredovisning för

Brf Brobyggaren 2

769607-2946

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

På årsstämman den 28 maj 2020 avgick den styrelse som valdes 2019.

Avgående ordinarie ledamöter:

Tina Evans, ordförande
Natalie Norstedt, vice ordförande
Kristina Torell, sekreterare
Susanna Gustafson Backman, ekonomiansvarig
Viggo Nylén, ledamot
Lisen Rosenqvist, som valdes till suppleant 2019, hade redan tidigare lämnat styrelsen efter överlåtelse av lägenheten.

Avgående suppleant:

Katarina Boberg

Ny styrelse

Som ny ordinarie ledamot efter Viggo Nylén, som av sagt sig omval med anledning av förestående flytt, föreslog valberedningen Magnus Westrin. Övriga ledamöter var beredda att kvarstå i styrelsen och stämmans val blev enhälligt. Även förslaget att under året enbart ha en suppleant, Katarina Boberg som ställde upp för omval, antogs enhälligt. På det konstituerande sammanträdet direkt efter årsstämman fördelades posterna på följande sätt:

Ordinarie ledamöter:

Tina Evans, ordförande
Natalie Norstedt, vice ordförande
Kristina Torell, sekreterare
Susanna Gustafson Backman, ekonomiansvarig
Magnus Westrin, ledamot

Suppleant:

Katarina Boberg

Revisor

Eva Stein har efter omval på stämman fortsatt som extern revisor.

Styrelsemöten

Under 2020 har styrelsen, utöver det konstituerande mötet, haft åtta protokollförda sammanträden. Däremellan har aktuella frågor avhandlats genom mejl- och/eller telefonkontakt mellan medlemmarna.

Medlemsinformation

Överlåtelse och uthyrningar

Under 2020 har överlåtelse skett av lägenheterna 1405, 1202 och 1101, de två senare med tillträde i början av 2021. Tillstånd har getts till ett antal andrahandsuthyrningar för längre eller kortare tid med anledning av arbete utomlands eller på annan ort i Sverige.

Lokalen mot gatan har även under 2020 hyrts av Jan Enberg och lokalen till vänster nedanför källartrappan av Studieförbundet Vuxenskolan.

Händelser under verksamhetsåret samt utförda underhållsarbeten

Efter några år med stora renoveringsprojekt var planen att under 2020 enbart genomföra löpande underhåll. Ganska lugnt blev det också, men på ett annat sätt än vad vi hade föreställt oss innan pandemin med åtföljande restriktioner kom att påverka livet och verksamheten i vår förening.

Att det finns en god sammanhållning i huset visade sig bland annat genom att yngre medlemmar erbjöd sig att göra inköp för de äldre, som förväntades avstå från att besöka butiker. Styrelsens möten genomfördes till en del digitalt och årsstämman sköts upp så länge som reglerna tillät för att kunna hållas utomhus, på Rinmansgården. Där blev vädret gynnsamt och uppslutningen god så mötet den 28 maj kunde genomföras utan problem. Den planerade gemensamma städningen i och runt fastigheten sköts upp från våren till hösten då den genomfördes med hänsyn tagen till kravet på att hålla distans.

Under städdagen bars bland annat skräp som placerats utanför förråden på vinden och i källaren bort. Så än en gång måste vi påtala hur grovsopor skall hanteras. De skall läggas i containern i soprummet, väl komprimerade eftersom vi debiteras efter hur stor volymen är och inte vill betala för luft.

Kasserade elartiklar, färgburkar och kemiska preparat får inte slängas i grovsoporna. Det har återigen blivit stopp i röret till sopkarusellen i källaren på grund av att hushållsavfall slängts ner i för stora påsar som fastnat. Därför tvingades vi på nytt inskräpa att sophanteringens måste skötas på rätt sätt för att vi skall kunna ha kvar nedkassen.

En följd av att många på grund av pandemin arbetade hemma var att det kabeldistribuerade bredbandet från ComHem tidvis blev överbelastat. Detta aktualiserade frågan om fiberdragning i fastigheten och den utreddes under året. Styrelsen kom fram till att det bästa för oss är att välja ett alternativ där vi blir ägare till nätet och på den linjen gick arbetet vidare mot beslut under 2021.

Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes i mars. Av protokollet framgick att lägenheterna får in för lite tilluft i självdragsventilationen. En lösning på detta problem är att installera friskluftsventiler. Medlemmarna uppmanades att anmäla eventuellt intresse för detta varpå offert togs in från Franska Bukten på arbetet som sedan bokades in i januari 2021.

Skador på fasaden mot gården föranledde kontakt med Puts & Plattsättning, som svarat för renoveringen, för slutbesiktning i början av 2021 inom ramen för femårsgarantin.

En skada på väggen i det inre rummet i tvättstugan visade på fuktintrång som utreddes och dokumenterades av en tekniker från Polygon. En förmodad orsak var en stuprörsskada, men enligt senare besked handlar det om att tidigare bunden fukt har stigit upp i väggen efter dräneringen. Vid kontakt med If fick vi besked om att denna skada inte täcks av vår försäkring eftersom det handlar om väta som tar sig in utifrån.

Ett problem är att vi inte har tillräckligt stort utrymme för cykelparkering. Förslag finns därför om att bygga om tvättstugan så att det yttre rummet frigörs för hårbärgera cyklar och även barnvagnar. Med anledning av fuktintrånget bordlades beslut i denna fråga till 2021.

När våren kom visade det sig att oron för att en del av de nyplanterade växterna inte skulle överleva var obefogad. Och efter viss komplettering med nyinköpt kunde vi känna oss nöjda med de nya rabatterna. Det har varit tal om att byta ut de än så länge lågväxande magnoliorna mot högre träd vid entrén men vi beslöt att behålla buskarna. Skyltar med uppmaning att hundar skall hållas borta från rabatterna införskaffades - och stals i början av 2021. I stort sett fick dock växterna vara ifred.

Eftersom snickaren vi anlitate hade mycket att göra tog det lång tid innan en kraschad ledstång blev reparerad. Men det lyckade resultatet visade att det var väl värt att vänta. Då ingen i huset tog på sig ansvaret för skadan fick föreningen stå för reparationskostnaden.

Ett veckoschema var uppgjort för skottning, en föga betungande uppgift med tanke på den milda vintern. Jan Carlson har fortsatt att vara ansvarig för trädgårdsarbetet.

Styrelsen har även detta år svarat för koll av trycket i värmecentralen, byte av glödlampor med mera. För reparationer anlitas externa krafter. Hisservicen sköts av Kone. Städningen i de allmänna utrymmena sköts av Städicus AB.

Underhållsplan

Underhållsplanen följs samt uppdateras kontinuerligt. Det är också aktuellt att anlita en konsult för att göra upp en ny långsiktig underhållsplan.

Ekonomi

Medlemsavgifterna är fortfarande på samma nivå som när föreningen bildades.

Kassabehållningen uppgick vid årsskiftet till 553 733:10

Föreningens lån uppgick vid årsskiftet till 7 294 992 kr. Utöver den fasta kvartalsamorteringen har extra amorteringar på totalt 350 000 kr gjorts.

Fastigheten

Antalet lägenheter är 33, två lokaler hyrs ut. Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring har vi i IF. Taxeringsvärdet för 2020 var 69 370 000, varav 49 568 000 mark och 19 802 000 byggnad.

Styrelsen tackar för förtroendet att företräda Brf Brobyggaren 2 i samband med de händelser och ärenden som varit aktuella under 2020.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 364 735	1 363 807	1 362 898	1 354 627	1 352 002
Resultat efter finansiella poster	245 608	-52 743	-74 711	256 589	-389 739
Soliditet, %	81	80	79	79	77
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	687	687	687	690
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 069	4 298	4 397	4 615	5 081
Ränta/kvm bostadsrättsyta	55	55	65	71	87
Värmekostnad/kvm totalyta	129	136	139	136	134

Eget kapital

	Insatser	Upp avgift	Kap. tillskott	Yttre rep.fond	Balkong fond	Bal resultat	Årets Res.
Belopp vid årets början	30 841 741	1 351 741	1 540 263	285 288	46 387 -1	683 927	-54 058
Årets avsättning					9 000		
Dispos. av föregående års resultat						-54 058	54 058
Avsättning yttre fond				142 644		-142 644	
lanspråk yttre fond				-310 983		310 983	
Årets resultat							244 271
Belopp vid årets slut	30 841 741	1 351 741	1 540 263	116 949	55 387 -1	569 646	244 271

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 569 646
årets resultat	244 271
Totalt	-1 325 375
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	142 644
balanseras i ny räkning	-1 468 019
Summa	-1 325 375

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			
Nettoomsättning	2	1 364 735	1 363 807
Övriga rörelseintäkter		14 176	8 465
Summa rörelseintäkter		<u>1 378 911</u>	<u>1 372 272</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-642 533	-930 194
Personalkostnader		-5 994	-6 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-385 309	-387 178
Summa rörelsekostnader		<u>-1 033 836</u>	<u>-1 324 365</u>
Rörelseresultat		<u>345 075</u>	<u>47 907</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 467	-100 650
Summa finansiella poster		<u>-99 467</u>	<u>-100 650</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>245 608</u>	<u>-52 743</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>245 608</u>	<u>-52 743</u>
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 337	-1 315
Årets resultat	4	<u>244 271</u>	<u>-54 058</u>

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	38 555 549	38 780 038
Maskiner och andra tekniska anläggningar		949 449	1 072 745
Inventarier, verktyg och installationer		131 885	169 409
Summa materiella anläggningstillgångar		39 636 883	40 022 192
Summa anläggningstillgångar		39 636 883	40 022 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 220	208 745
Övriga fordringar		2 519	4 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 144	27 338
Summa kortfristiga fordringar		241 883	240 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 733	341 619
Summa kassa och bank		553 733	341 619
Summa omsättningstillgångar		795 616	582 508
SUMMA TILLGÅNGAR		40 432 499	40 604 700

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 193 482	32 193 482
Yttre reparationsfond		116 949	285 288
Kapitaltillskott		1 540 263	1 540 263
Underhållsfond balkonger		55 387	46 387
Summa bundet eget kapital		33 906 081	34 065 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 569 646	-1 683 927
Årets resultat		244 271	-54 058
Summa fritt eget kapital		-1 325 375	-1 737 985
Summa eget kapital		32 580 706	32 327 435
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	7 294 992	7 707 024
Summa långfristiga skulder		7 294 992	7 707 024
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 781	46 556
Skatteskulder		115 998	110 742
Övriga skulder		-	1 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 022	411 002
Summa kortfristiga skulder		556 801	570 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 432 499	40 604 700

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	20
-Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 232 436	1 232 436
Hysesintäkter, lokaler	132 299	131 371
	1 364 735	1 363 807

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	242 482	256 334
El	25 623	30 485
Vatten och avlopp	48 432	46 129
Hiss	8 484	6 195
Sophämtning	49 602	42 766
Städning	31 476	34 789
Kabel-TV och Bredband	9 421	9 380
Fastighetsförsäkring	34 244	31 834
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 117	209
Förbrukningsinventarier, fastighet		750
	450 881	458 871

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	2 446	530
Värme	6 250	
Ventilation	17 500	
Hissar		6 517
Huskropp	11 822	9 915
	38 018	16 962

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	738	250
Telefon och porto	64	58
Datakostnader	1 971	1 671
Sammanträdeskostnader	11 270	8 052
Övriga egna administrationskostnader		75
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kameral förvaltning	57 060	56 172
Bankkostnader	3 293	3 287
Övriga kostnader	7 879	4 172
	94 775	86 237

Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Investering gård		310 983
		310 983

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	58 857	57 141
	58 857	57 141

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	244 271	-54 058
Avsättning till yttre underhållsfond	-142 644	-142 644
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		310 983
Resultat efter fondering	101 627	114 281

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 938 913	26 938 913
-Nyanskaffningar		395 944
	<u>26 938 913</u>	<u>27 334 857</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 342 206	-3 117 717
-Årets avskrivning enligt plan	-224 489	-224 489
	<u>-3 566 695</u>	<u>-3 342 206</u>

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 465 934	2 465 934
	<u>2 465 934</u>	<u>2 465 934</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 393 189	-1 269 893
-Årets avskrivning enligt plan	-123 296	-123 296
	<u>-1 516 485</u>	<u>-1 393 189</u>

Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	393 925	393 925
	<u>393 925</u>	<u>393 925</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-224 516	-185 123
-Årets avskrivning enligt plan	-37 524	-39 393
	<u>-262 040</u>	<u>-224 516</u>

Mark

	15 183 331	15 183 331
Redovisat värde vid årets slut	<u>39 636 883</u>	<u>40 418 136</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 5 228337, ränta 1,090 %	1 274 000	1 274 000
Lån 7 262632, ränta 1,180 %	1 783 674	1 802 498
Lån 3 975549, ränta 1,220 %	1 439 106	1 473 578
Lån 6 30276, ränta 1,550 %	620 212	728 948
Lån 3 122946, ränta 1,290 %	1 528 000	1 528 000
Lån 9 327628, ränta 1,120%	650 000	900 000
	<u>7 294 992</u>	<u>7 707 024</u>

Amortering har gjorts med 412 032 kr under 2020.

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 200 000	16 200 000
Summa ställda säkerheter	16 200 000	16 200 000

Underskrifter

Stockholm / 2021

Kristina Evans
Ledamot/ordförande

Natalie Norstedt
Ledamot

Susanna Gustafsson Backman
Ledamot

Magnus Westrin
Ledamot

Kristina Torell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto revision KB