

Årsredovisning 2020

BRF GOOD TEMPLAR

702000-7857



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GOOD TEMPLAR

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-03-26.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grinden 11 på adressen Kronobergsgatan 21 i Stockholm. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 288 kvm och 4 lokaler om 757 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad genom Proinova Agency AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Catharina Greiff	Ordförande
Susanna Ateldax	Sekreterare
Eric Tällberg	Ordinarie ledamot
Erik Walldorf	Ordinarie ledamot
Ninnie Karlsson	Ordinarie ledamot
Irena Busic	Suppleant
Kristian Eriksson	Suppleant
Adelina Johansson	Suppleant

VALBEREDNING

Kristian Eriksson och Pål Ämting.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Fredric Ardrot Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1980-talet	Helrenovering av tvättstuga
1980-talet	Elstigar byttes
1994-1995	Stambyte kök
1997	Tak renoverades
2008-2009	Stambyte badrum och toalett
2009	Fönster renoverades
2014	Värmepump utbytt
2014	Tvättstugemaskiner utbytta samt varmvatten indraget
2015-2016	Fasad- och takrenovering
2018-2019	Trapphusrenovering
2020	Nya bord till tvättstugan
2020	Garaget omgjort till cykelrum och tidigare cykelrum gjorts om till uppställningsplats för barnvagnar

PLANERADE UNDERHÅLL

	Fasadrenovering av gavel mot Brf Kronobergsgården.
2021/22	Fasadrenoveringen kunde inte genomföras vid vår fasadrenovering, då vi av olika anledningar nekats tillträde för att utföra arbetet.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Telenor
Bredband & tv	ComHem
Byggkonsult	ÅF-infrastruktur AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo fd. Conzignus Hem och Fastighet AB
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Försäkring	Fastighetsägarnas egna försäkring
Försäkring mot ohyra	Anticimex
Porttelefon	TeliaSonera
Snöskottning	Jonaesson&Wendel Plåtslageri AB
Sophämtning	Stockholm Vatten
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
Service tvättstugan	Entema

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Projektet nytt cykelrum blev äntligen klart och under höstens städdag flyttades samtliga cyklar till det nya utrymmet och det utrymme som tidigare härbärgerat cyklar ska nu användas för parkering av barnvagnar så att trapphusen kan hållas fria från dessa. Nya armaturer har i samband med detta monterats upp på "teatern".

Tyvärr drabbades föreningen även detta år av vattenläckor. En större vattenläcka i gathuset renderade skador på ett flertal underliggande lägenheter och återställandet påverkade ett flertal boende under en längre tidsperiod.

Under hösten drabbades hyresgästen ProAstri av en vattenskada som är under åtgärdande.

Under tidig höst upptäcktes att Stallet invaderats av råttor som b.la. bosatt sig i bjälklaget under golvet. Ett flertal golv fick brytas upp och sanering av råttexkrement och råttlik gjordes innan återställande kunde ske. Denna typ av skadedjur går ej att försäkra sig mot varför vare sig bostadsrättsinnehavarens eller föreningens försäkring täckte de ganska omfattande kostnaderna. Föreningen bekostade de åtgärder som åligger oss. Detta påverkade föreningens likviditet under hösten.

Situationen med Covid-19 påverkade endast en av föreningens hyresgäster väsentligt ekonomiskt, varför hyresavtal sades upp från deras sida i Q1. Dialog fördes som resulterade i en överenskommelse om att föreningen gav en hyresnedsättning i Q2 mot att de signerade ett nytt hyresavtal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Under hösten gjordes en genomgång av räntorna på lånen och vi förhandlade ned räntorna.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under 2019 överklagade föreningen Stadsbyggnadsnämnden i Stockhoms beslut att bevilja bygglov för tillbyggnad/påbyggnad inom fastigheten Grinden 27 (Daglivshuset), ett beslut som Länsstyrelsen i Stockholms i december 2019 beslutade att upphäva avseende bygglov för tillbyggnad/påbyggnad, ett av två cykeltak samt en av tre parkeringsplatser. Länsstyrelsens beslutet att upphäva bygglovet överklagades därefter till Mark- och miljödomstolen som den 26 maj 2020 beslutade att avslå överklagandet, en dom som därefter vunnit laga kraft.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 365	2 245	2 205	2 192
Resultat efter fin. poster	-265	-1 294	-3 716	8
Soliditet, %	Neg	Neg	Neg	Neg
Yttre fond	293	29	699	870
Taxeringsvärde	97 600	97 600	66 725	66 725
Bostadsyta, kvm	2 288	2 288	2 288	2 288
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	350	350	350	339
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 843	8 900	8 738	8 488
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	1,29	1,31	1,23
Belåningsgrad, %	271,25	263,93	249,31	233,35

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	810	-	-	810
Upplåtelseavgifter	1 143	-	-	1 143
Fond, yttre underhåll	29	-	263	293
Direkt kapitaltillskott	323	-	-	323
Balanserat resultat	-13 650	-1 294	-263	-15 208
Årets resultat	-1 294	1 294	-265	-265
Eget kapital	-12 639	0	-265	-12 904

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 208
Årets resultat	-265
Totalt	-15 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	293
Att från yttre fond i anspråk ta	-32
Balanseras i ny räkning	-15 733
	-15 472

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 365	2 245
Rörelseintäkter		859	4
Summa rörelseintäkter		3 224	2 249
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 832	-2 858
Övriga externa kostnader	8	-71	-119
Personalkostnader	9	0	2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306	-307
Summa rörelsekostnader		-3 209	-3 282
RÖRELSERESULTAT		15	-1 033
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-279	-261
Summa finansiella poster		-279	-261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265	-1 294
ÅRETS RESULTAT		-265	-1 294

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 459	7 715
Markanläggningar	12	58	61
Summa materiella anläggningstillgångar		7 518	7 776
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 518	7 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	1
Övriga fordringar	14	54	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76	103
Summa kortfristiga fordringar		132	113
Kassa och bank			
Kassa och bank		389	536
Summa kassa och bank		389	536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		522	650
SUMMA TILLGÅNGAR		8 039	8 426

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 276	2 276
Fond för yttre underhåll		293	29
Summa bundet eget kapital		2 569	2 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 208	-13 650
Årets resultat		-265	-1 294
Summa fritt eget kapital		-15 472	-14 944
SUMMA EGET KAPITAL		-12 904	-12 639
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 775	20 234
Summa långfristiga skulder		6 775	20 234
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 459	129
Leverantörsskulder		178	197
Skatteskulder		95	53
Övriga kortfristiga skulder		27	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	410	408
Summa kortfristiga skulder		14 168	831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 039	8 426

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Good Templar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Deb. fastighetsskatt, moms	203	114
Försäkringsersättning	857	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-18	0
Hysesintäkt bredband	62	62
Hysesintäkter lokaler, moms	1 198	1 163
Hysesintäkter, lokaler	6	2
Hysesintäkter, p-platser	108	104
Årsavgifter, bostäder	801	801
Övriga intäkter	6	4
Summa	3 224	2 249

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	7	25
Fastighetsskötsel	0	1
Snöskottning	7	19
Städning	112	95
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	0	2
Summa	128	142

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	1 582	48
Reparationer	104	347
Summa	1 686	396

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphusrenovering	0	1 399
Vattenläcka Karlsson m fl	0	0
Larenius Vattenläcka	4	0
Nytt cykelrum	59	0
Vattenskada	0	0
Övrigt	0	0
Summa	63	1 399

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	69	85
Sophämtning	77	71
Uppvärmning	409	380
Vatten	53	51
Summa	608	587

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	63	62
Fastighetsförsäkringar	61	54
Fastighetsskatt	212	208
Kabel-TV	11	11
Summa	347	334

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	63	61
Bankkostnader	3	4
Datakommunikation	1	1
Extradebitering förvaltn.	0	5
Förbrukningsmaterial	3	8
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	3
Konsultkostnader	-15	15
Kontorsmtrl trycksaker	0	1
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämman/städdag	2	8
Telekommunikation	5	5
Tillsynsavgifter Myndigheter	3	0
Övriga externa kostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Summa	71	119

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Förändring av semesterlöneskuld	0	-2
Sociala avgifter	0	-1
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	0	-2

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	279	261
Summa	279	261

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 601	12 601
Årets inköp	47	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 648	12 601
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 886	-4 582
Årets avskrivning	-303	-304
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 189	-4 886
Utgående restvärde enligt plan	7 459	7 715

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 400	30 400
Taxeringsvärde mark	67 200	67 200
Summa	97 600	97 600

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Ingående ackumulerad avskrivning	-39	-36
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-42	-39
Utgående restvärde enligt plan	58	61
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91	91
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91	91
Ingående ackumulerad avskrivning	-91	-91
Utgående ackumulerad avskrivning	-91	-91
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	54	9
Summa	54	9

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	24	61
Förvaltning	21	16
Kabel-TV	3	3
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	18
Summa	76	103

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-06-01	1,42 %	1 305	1 319
Stadshypotek	2021-03-01	0,95 %	2 313	2 340
Stadshypotek	2021-03-04	0,95 %	715	735
Stadshypotek	2021-02-18	0,95 %	1 159	1 171
Stadshypotek	2022-06-01	1,45 %	1 307	1 321
Stadshypotek	2021-01-04	0,95 %	8 000	8 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,45 %	2 319	2 343
Stadshypotek	2022-06-30	1,48 %	1 915	1 935
Stadshypotek	2021-12-01	1,07 %	700	700
Stadshypotek	2021-03-29	0,95 %	500	500
Summa			20 234	20 363
Varav kortfristig del			13 459	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	7	4
Förutbetalda avgifter/hyror	316	308
Städning	7	8
Uppvärmning	53	57
Utgiftsräntor	10	14
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	8
Summa	410	408

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 752	10 752
Summa	10 752	10 752

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Catharina Greiff
Ordförande

Eric Tällberg
Ordinarie ledamot

Erik Walldorf
Ordinarie ledamot

Ninnie Karlsson
Ordinarie ledamot

Susanna Ateldax
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Fredric Ardrot
Revisor