

ÅRSREDOVISNING

Brf Vårdtornet 8

Org.nr. 769604 - 2170

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdtornet 8 i Stockholms kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1898. Värdeår är 1963.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	bostäder (bostadsrätt)	2 146
3	lokaler (hyresrätt)	416

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 59 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Mike De Roos, kvarstår (Vald 2020, avgår 2021)	Ordförande
Per Hjertstrand, omvald (Vald 2020, avgår 2022)	Vice ordförande
Kavian Sahar, nyvald (Vald 2020, avgår 2022)	Ledamot
Jörgen Johansson, omvald (Vald 2020, avgår 2022)	Ledamot
Patrik Westin, kvarstår (Vald 2019, avgår 2021)	Ledamot
Felicia Molnar, nyvald (Vald 2020, avgår 2022)	Ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Olivia Lorenz.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Borevision med Robert Kovacs som suppleant, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Kovacs som sammankallande, samt Anders lönn som medhjälpare.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 81 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 61 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Fortum Markets AB	Elavtal
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
Stockholm Vatten	Sophantering
Telenor Sverige AB	Bredband & tv
Gjensidige	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- OVK Besiktning i lägenheter utförd
- Reparation av golv i källarlokal
- Radonmätning utförd (inga anmärkningar)
- Energibesiktning utförd
- Avloppsspolning utförd

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Följt upp OVK besiktning.
- Kontrollbesiktigat, yttertak, vindsluckor samt stuprör.
- Brandsäkrat tidigare utbyggnad på vinden Inedalsgatan 2A samt gjort allmän brandbesiktning av fastigheten.
- Hanterat akuta vattenskador

Planerade reparationer och underhåll 2021:

- Tidigarelägga renovering av trapphuset på grund av god kassalikviditet (enligt u-plan 2024).
- Tidigarelägga renovera fastighetens piskbalkonger på grund av god kassalikviditet (enligt u-plan 2023).
- Isolera ventilationsrör i tryckeriet.
- Uppföljning av brandbesiktning.
- Kontrollera vattenstammar.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Enligt u-plan: Låssystem samt tvättmaskin	71 tkr
2022	Enligt u-plan: Torktumlare + Torkskåp	66 tkr
2023	Enligt u-plan: Tilläggsarbete på fasaden samt underhåll av balkonger	2 000 tkr
2024	Enligt u-plan: Tvättmaskiner + Tvätt bänkar	66 tkr
2025	Enligt u-plan: Värmeväxlare + Cirkulationspump värme	219 tkr

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 822 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Bostadsrättsföreningen har genomfört försäljning av hyreslägenhet vilket kommer ge en positiv effekt på likviditeten. Under 2020 erhöll föreningen 10% av köpeskillingen. I samband med detta har föreningen beslutat att amortera ytterligare 3 500 000 kr år 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 712 500 kr. Under året har föreningen amorterat 280 000 kr. Under 2021 kommer föreningen att amortera 280 000 kr (utöver de 3 500 000 kr beskrivet ovan) enligt amorteringsplanen på grund av förbättrad likviditet i samband med försäljningen av en bostadsrätt som skett efter räkenskapsårets slut.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har inga kända osäkerhetsfaktorer.

Väsentliga avtal

Fastighetsförsäkringen har sett över och övergått från Gjensidige till Brandkontoret från 2021-05-01.

Medlemsinformation

Under året har 8 (4) bostadsrätter överlåtits samt en upplåtelse (regleras under 2021)

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60 (58).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	918	928	918	899	886
Resultat efter finansiella poster, tkr	169	103	177	190	103
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	822	822	822	791	785
Energikostnad/m ² totalyta, kr	203	209	215	214	218
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	69	104	91	97	128
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 133	6 239	6 376	6 899	7 092
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 204	962	788	546	338
Soliditet %	70,4	68,1	67,7	65,9	64,9
Sparande kr/m ²	315	290	319	341	305
Räntekänslighet	9	9	9	10	11

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 076 861	4 506 610	961 880	-2 129 769	102 825	35 518 407
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2019			242 000	-242 000		
Anspråktagande av yttre fond 2019			0	0		
Balanserad i ny räkning				102 825	-102 825	
Årets resultat					168 896	
Belopp vid årets slut	32 076 861	4 506 610	1 203 880	-2 268 945	168 896	35 687 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 268 945
Årets resultat	168 896
Summa till stämmans förfogande	-2 100 049

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-235 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanseras i ny räkning	-2 335 049

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 352 999	2 368 837
Summa rörelseintäkter		2 353 000	2 368 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 155 665	-1 339 133
Övriga externa kostnader	Not 4	-212 445	-66 574
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-60 795	-61 205
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-638 094	-638 094
Summa rörelsekostnader		-2 066 998	-2 105 006
Rörelseresultat		286 001	263 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		808	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 608	-264 594
Övriga finansiella poster	Not 7	58 695	103 416
Summa finansiella poster		-117 105	-161 005
Årets resultat		168 896	102 825



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8, 11	49 894 713	50 532 807
	<u>49 894 713</u>	<u>50 532 807</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>49 894 713</u>	<u>50 532 807</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 60

Avräkningskonto HSB

2 277 440 1 521 641

Övriga kortfristiga fordringar

9 394 9 394

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 164 696 89 466

*Summa kortfristiga fordringar*2 451 530 1 620 562

Bank

Not 10 3 3

*Summa kassa och bank*3 3**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 451 533</u>	<u>1 620 565</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>52 346 246</u>	<u>52 153 371</u>
-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	32 076 861	32 076 861
Upplåtelseavgifter	4 506 610	4 506 610
Fond för yttre underhåll	1 203 880	961 880
Summa bundet eget kapital	37 787 351	37 545 351

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 268 944	-2 129 769
Årets resultat	168 896	102 825
Summa fritt eget kapital	-2 100 048	-2 026 944

Summa eget kapital

35 687 303	35 518 407
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 857 500	8 942 500
Summa långfristiga skulder		2 857 500	8 942 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 855 000	6 980 000
Leverantörsskulder		167 627	269 314
Aktuell skatteskuld	Not 12	32 261	21 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	343 972	17 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	402 583	403 413
Summa kortfristiga skulder		13 801 443	7 692 464

Summa skulder

16 658 943	16 634 964
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

52 346 246	52 153 371
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	168 896	102 825
Avskrivningar	638 094	638 094
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	806 990	740 919

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 170	9 185
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	233 979	122 881
Kassaflöde från löpande verksamhet	965 799	872 985

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-210 000	-350 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-210 000	-350 000

Årets kassaflöde	755 799	522 985
------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets början	1 521 644	998 659
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut	2 277 443	1 521 644
------------------------------	-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 23-63 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning markinventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 722 000	1 722 000
	Hysesintäkt bostäder	41 929	69 780
	Hysesintäkt lokaler	514 632	504 904
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	1 400	2 400
	Övriga intäkter i verksamheten	0	8 880
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 484	1 516
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 422	15 338
	Övriga fakturerade kostnader	47 712	43 360
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 420	659
		2 352 999	2 368 837
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 686	-260 207
	El	-47 116	-47 816
	Uppvärmning	-417 886	-434 498
	Vatten	-54 425	-51 823
	Renhållning	-51 855	-58 370
	TV, bredband, iptelefoni	-84 035	-84 810
	Serviceavtal	-13 578	-12 925
	Hissar serviceavtal & besiktning	-23 503	-33 672
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-103 327	-89 761
	Förvaltningskostnader	-84 448	-85 631
	Försäkringar	-50 909	-48 631
	Fastighetsskatt	-117 674	-119 210
	Övriga driftskostnader	-61 224	-11 779
		-1 155 665	-1 339 133
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 000	-11 700
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 471	-15 788
	Föreningsverksamhet	-1 642	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 782	-1 824
	Konsulter	0	-23 495
	Förbrukningsinventarier	-6 279	-5 039
	Stämma och styrelse	-3 356	-8 728
	Försäljningskostnader	-168 915	0
		-212 445	-66 574
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-46 499	-44 501
	Övriga arvoden	0	-999
	Övriga personalkostnader	0	-1 723
	Sociala avgifter	-14 296	-13 982
		-60 795	-61 205
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-628 092	-628 092
	Markanläggningar	-10 001	-10 002
		-638 094	-638 094
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Aterbäring brandkontoret	58 695	103 416
		58 695	103 416

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 860 458	40 860 458
Ingående anskaffningsvärde mark	15 772 856	15 772 856
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 017	100 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 733 331	56 733 331

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 114 382	-5 486 290
Årets avskrivningar byggnader	-628 092	-628 092
Ingående avskrivningar markanläggningar	-86 142	-76 140
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 001	-10 002
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 838 618	-6 200 524

Utgående bokfört värde
49 894 713 **50 532 807**

Bokförda värden byggnader	34 117 983	34 746 076
Bokförda värden mark	15 772 856	15 772 856
Bokförda värden markanläggningar	3 874	13 875

Fastighetsbeteckning: Vårdtornet 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	25 000 000	59 000 000	84 000 000	84 000 000
Lokaler		2 655 000	3 016 000	5 671 000	5 671 000
		27 655 000	62 016 000	89 671 000	89 671 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
-------	--	--	--

Förutbetald försäkring	17 047	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 649	89 466
	164 696	89 466

Not 10	Bank		
--------	------	--	--

Handelsbanken	3	3
	3	3

Not 11	Skulder till kreditinstitut		
--------	-----------------------------	--	--

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,01%	2021-10-30	3 262 500	0
Stadshypotek AB		1,23%	2021-01-30	3 812 500	250 000
Stadshypotek AB		0,95%	2023-01-30	2 887 500	30 000
Stadshypotek AB		1,99%	2021-04-30	5 750 000	0
				15 712 500	280 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 857 500**
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	22 800 000	22 800 000
Obelånade pantbrev	0	0
Summa ställda säkerheter	22 800 000	22 800 000

Not 12 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	32 261	21 794
	32 261	21 794
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	21 232	17 703
Övriga kortfristiga skulder	240	240
Handpenning upplåtelse	322 500	
	343 972	17 943
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	72 828	81 097
Upplupna räntekostnader	36 430	35 835
Upplupen revision	12 000	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	281 325	274 781
	402 583	403 413
Not 15 Eventualförpliktelser		
Inga		
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Reglering av upplåtelsen av föreningens hyresätt, samt extra amortering av lån.		

Stockholm ___/___ 2021

.....
Felicia Molnar

.....
Jörgen Johansson

.....
Kavian Sahar

.....
Mike De Roos

.....
Patrik Westin

.....
Per Hjerstrand

Min revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....

BoRevision i Sverige AB

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."

KAVIAN SAHAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19851211xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-14 16:02:24Z



PATRIK WESTIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19690121xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-14 16:18:15Z



Mike-Jim De Roos

Styrelseordförande

Serienummer: 19640113xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2021-05-14 16:38:33Z



PER HJERTSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: 19660217xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-14 17:22:38Z



FELICIA MOLNAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19960129xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-14 20:57:37Z



JÖRGEN JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19671206xxxx

IP: 82.196.xxx.xxx

2021-05-15 09:02:02Z



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2021-05-15 09:03:25Z



Penneo dokumentnyckel: GXYC5-5D1EE-7KW48-ZVHNC-8UB0Q-117P4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>