

BRF Långreven 12
Org nr 716411-6894

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Fastigheten

BRF Långreven 12 äger fastigheten Långreven 12 med adress Södermannagatan 53-55 i Stockholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 1987 och 1991 anskaffades fastigheten. Taxeringsvärdet för 2020 uppgår till 48.322.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastigheten utgörs av en byggnad och tillhörande mark. Den totala boytan uppgår till 1.540 kvm varav 1.296 kvm avser lägenheter och 244 kvm avser lokalytor. Det finns 16 lägenheter/andelar och 4 lokaler. Lägenheterna är fördelade på 8 st 3:or och 8 st 4:or.

Fastighetens status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som vid behov uppdateras av styrelsen. Till fonden för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp som minst motsvarar 0,3% av anskaffningskostnaden för fastigheten (redovisas under bundet eget kapital). Senaste större renoveringar:

- Våren 2005; fasaden, balkonger och fönster.
- Sommaren 2013 målades yttertak.
- Under 2016 uppgaderades elen i fastigheten till 3-fas (fram till lägenheterna) och samtliga fönster renoverades (yttersidan).
- Arbete initierades vid årsskiftet av 2017/2018 att byte av liggande stammar. Arbetet utfördes etappvis och slutfördes under 2020.
- Under 2020 byttes föreningens fjärrvärmeanläggning ut till en modernare anläggning.
- Efter räkenskapsårets utgång har föreningens trapphus renoverats och säkerhetsdörrar monterats för samtliga lägenheter. Kommande år planeras ett ventilationsarbete för att åtgärda brister i tidigare OVK-protokoll samt en uppgadering av ventilationen i lokal 1.

Fastigheten är ansluten till Stockholms Fibernät. Varje lägenhet är sedan ansluten via Bredbandsbolaget. I månadsavgiften till föreningen ingår abonnemanget "250 Mbit" (internet, TV och IP-telefoni).

Föreningens lokaler

Föreningen har frivilligt momsregistrerat lokalytorna, 244 kvm, vilket motsvarar 16 % av byggnadens totalyta. Yta och kontraktstid för föreningens lokaler är enligt följande:

Lokal 1	153 kvm	2023-11-30
Lokal 2	39 kvm	2024-06-30
Lokal 3	34 kvm	2024-09-30
Lokal 4	18 kvm	2023-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2:a juni 2020.

En städdag har anordnats under året.

Under 2020 har två överlåtelse av lägenhet skett; lgh.nr. 1201 och 1304.

Vid utgången av 2020 ser fördelningen av lokaler och bostäder ut enligt följande:

Antal medlemslägenheter: 16

Antal lokaler: 4

Förvaltning

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt håller protokollförda möten månadsvis. Utöver sedvanligt styrelsearbete sker löpande förvaltning i tre arbetsgrupper; ekonomiska-, tekniska- och trädgårdsggruppen. Trappstädning sköts av föreningens medlemmar efter rullande schema. Utöver det anlitas extern städfirma för "storstädning" i trapphuset. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information samt tillgång till juridisk expertis som styrelsen är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2:a juni 2020 och där påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

- Ledamöter; Björn Arvidsson (ordförande), Håkan Trygger, Mikael Rykatkin och Jonas Sjönvall (utgick i styrelsen i mars 2021 pga. flytt och utträde ur föreningen).
- Suppleanter; Madelene Schrickel och Mats Lindgren.
- Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.
- Inget arvode utgår.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.
- Styrelsen kontaktas genom påringning, mail eller genom brev i föreningens brevlåda.
- Föreningens revior är Lena Isik (auktoriserad). Winthers Revisionsbyrå
- Valberedningen består av Claes Larsson och Nadia Laroussi.

Händelser under verksamhetsåret samt innevarande år fram till undertecknandet av årsredovisningen

Den avslutande fasen i arbetet med att byta de liggande stammarna i byggnaden slutfördes i början av 2020.

Under 2019 ombildades föreningens kvarvarande lägenhet till bostadsrätt och såldes för 7.500.000 kr. Handpenningen för denna försäljningen (750.000 kr) betalades i samband med försäljningen medan återstoden (6.750.000 kr) betalades till föreningen i samband med att köparen tillträdde lägenheten i januari 2020.

Under 2020 förlängdes hyreskontraktet för lokal 4 med ytterligare tre år. I januari 2021 förlängdes hyreskontraktet för lokal 3, som i samband med detta överläts till en ny hyresgäst. Båda kontraktsförlängningarna har inneburit ökade hyresintäkter för föreningen.

Pandemin runt Covid-19 har inte direkt påverkat föreningens ekonomi. Indirekt kan effekterna uppstå om föreningens lokalhyresgäster drabbas och hamnar på obestånd.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -822.472 kr (-1.202.889 kr). Stor del av årets underskott kommer från de investeringar som gjorts i nya liggande stammar samt ny fjärrvärmeanläggning. Styrelsens bedömning är att föreningen har en mycket god ekonomi, med stark kassa, inga banklån och goda intäkter från lokalytor. De senaste åren har en del större investeringar gjorts vilket delvis sker även under 2021, då trapphuset renoverats och vissa ventilationsarbeten ska genomföras. Därefter bör resultaten bli positiva igen.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	974	824	630	865
Resultat efter finansiella poster	tkr	-822	-1 217	-1 009	-182
Soliditet	%	96,1	88,3	84,2	88,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	8 538 140	11 138 558	624 000	-2 074 975	-1 216 941	17 008 782
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:			26 000	-1 242 941	1 216 941	-
Årets resultat					-822 472	-822 472
Belopp vid årets utgång	<u>8 538 140</u>	<u>11 138 558</u>	<u>650 000</u>	<u>-3 317 916</u>	<u>-822 472</u>	<u>16 186 310</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-3 317 915
- Årets resultat	-822 472
Totalt	<u>-4 140 387</u>

Styrelsen föreslår att balanserade medlen disponeras enligt följande

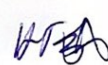
- Att till underhållsfonden avsätts	26 000
- Balanseras i ny räkning	4 166 387
Totalt	<u>4 192 387</u>

M. H. A.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	973 711	823 636
Summa rörelseintäkter		973 711	823 636
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 389 359	-1 609 943
Övriga externa kostnader		-15 325	-18 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 081	-389 181
Summa rörelsekostnader		-1 792 765	-2 017 696
Rörelseresultat		-819 054	-1 194 060
Finansiella poster			
Räntekostnader		-3 418	-22 881
Summa finansiella poster		-3 418	-22 881
Resultat efter finansiella poster		-822 472	-1 216 941
Resultat före skatt		-822 472	-1 216 941
Årets resultat		<u>-822 472</u>	<u>-1 216 941</u>

M
W-A

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 345 546	11 686 479
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	79 343	126 491
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 424 889	11 812 970
Summa anläggningstillgångar		11 424 889	11 812 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		335 264	33 305
Övriga fordringar		91 264	7 011 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 651	46 639
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		465 179	7 091 255
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 948 423	359 307
<i>Summa kassa och bank</i>		4 948 423	359 307
Summa omsättningstillgångar		5 413 602	7 450 562
Summa tillgångar		16 838 491	19 263 532

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda avgifter		8 538 140	8 538 140
Upplåtelseavgifter		11 138 558	11 138 558
Underhållsfond		650 000	624 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 326 698	20 300 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 317 915	-2 074 975
Årets resultat		-822 472	-1 216 941
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 140 387	-3 291 916
Summa eget kapital		16 186 311	17 008 782
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	1 566 667
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		100 000	1 666 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	33 334
Leverantörsskulder		168 372	182 717
Skatteskulder		162 504	147 594
Övriga skulder		42 336	30 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 968	194 059
Summa kortfristiga skulder		552 180	588 083
Summa eget kapital och skulder		16 838 491	19 263 532

M
H/A

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Avskrivning görs i förhållande till ekonomisk livslängd. Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader 5-66 år
- Maskiner och andra tekniska anläggningar 5-20 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter medlemmar	317 362	299 032
Hysesintäkter lokaler	656 349	488 469
Hysesintäkter lägenhet*	-	36 135
Summa nettoomsättning	973 711	823 636

* Hysesintäkter lägenhet upphörde maj 2019. Därefter har lägenheten ombildats till bostadsrätt som sålts under hösten 2019. Tillträde i januari 2020.

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsel	32 255	32 562
Fjärrvärme	224 576	233 080
Sophämtning	33 188	31 886
Internet	47 804	47 520
Reparation och underhåll*	750 735	1 062 832
Underhåll gården	14 539	6 544
Fastighetsförsäkring	44 315	42 293
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 252	81 252
Övriga fastighetskostnader	115 007	15 128
Summa fastighetskostnader	1 343 671	1 553 097

* Reparation och underhåll

- Löpande reparation och underhåll	83 205	40 539
- Ny fjärrvärmecentral	286 528	-
- Renovering liggande stammar	264 009	154 012
- Ny maskinpark tvättstuga	79 510	-
- ÖVK lägenheter inkl. åtgärder	37 483	-
- Renoveringsbidrag (återställande) lokal 1 efter byte av liggande stammar	-	700 000
- Vattenläcka hyreslägenhet (varav ersättning 70.071 tkr)	-	168 281

Summa reparation och underhåll

750 735 1 062 832

Handwritten signature

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 779 044	16 779 044
Utgående anskaffningsvärden	16 779 044	16 779 044
Ingående avskrivningar	-5 092 565	-4 751 632
- Årets avskrivningar	-340 933	-340 933
Utgående avskrivningar	-5 433 498	-5 092 565
Redovisat värde	<u>11 345 546</u>	<u>11 686 479</u>

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	786 592	786 592
Utgående anskaffningsvärden	786 592	786 592
Ingående avskrivningar	-660 101	-611 853
- Årets avskrivningar	-47 148	-48 248
Utgående avskrivningar	-707 249	-660 101
Redovisat värde	<u>79 343</u>	<u>126 491</u>

M
WPA

Not 6 Långfristiga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut (rörlig ränta ---/0,806%)	-	1 433 341
Summa	<u>0</u>	<u>1 433 341</u>

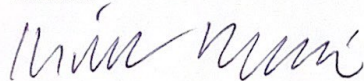
Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckning	5 700 000	5 700 000
	<u>5 700 000</u>	<u>5 700 000</u>

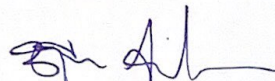
Stockholm 2021-03-22



Håkan Trygger
Ledamot



Mikael Rykatin
Ledamot



Björn Arvidsson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22.

Lena Isik
Auktoriserad revisor