

Styrelsen för Brf Leran 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för permanent boende. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-31.

Föreningens fastighet Leran 5 bebyggdes 1927 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter, som är upplåtna med bostadsrätt. Det finns även en källarlokal, en lokal samt en förrådsvind.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 793 kvm Total lokalyta: 280 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Snickeri	285 kvm	2021-06-30

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-13 bestått av:

Ordinarie	Matias Lindberg Per-Olof Cendrin Hans Rosander Beatrice Janzon	Ordf
Suppleant	Michael Björkman Dorotea Bromberg	
Revisor Ordinarie	Petra Lundgren	
Valberedning	Henrik Algotsson Katarina Keller	sammankallande

Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko AB.

Städning i fastigheten har utförts av Maries Puts och Städ. Teknisk konsult är Maximera AB.

Fastighetsskötsel i övrigt har ombesörjts av medlemmarna själva

Fastighetens tekniska status

2014	Elinstallationer
2014	Trapphusrenovering
2014	Säkerhetsdörrar
2016	Byte av tvättmaskin och torkskåp
2017	Godkänd OVK-besiktning
2020	Fönsterrenovering

En underhållsplan för föreningen togs fram 2019. Föreningen har under året övergått till redovisning enligt K3-regelverket med komponentindelning av fastigheten.

Händelser under året

Löpande reparationer och underhåll under året har utförts till en kostnad av 82 609 kr. Planerat underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 013 314 kr vilket har belastat yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Fönsterrenovering har utförts på 33 lägenheter och i källare. Kvarstår fönsterarbeten i 3 lägenheter och i lokalen som utförs sommaren 2021. Radonmätning och energideklaration inledd i december, slutförs under februari 2021. Nytt passersystem och tvättstugebokning installerad. Förening har även under året fortsatt kartlägga förutsättningarna inför kommande stamrenovering samt upprustning av innergården.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (1) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 0(1) andrahandsuthyrningar under perioden.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 359	1 357	1 352	1 368
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-946	26	215	216
Soliditet (%)	97,8	98,1	98,1	98,4
Kassalikviditet (%)	968,3	1 271,7	1 248,4	1 274,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	309	174	215	174
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	946	761	547	373
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	409	409	409	409
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	0

Avsättning till yttre reparationsfond för räkenskapsåret 2020 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under räkenskapsåret 2021.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 349 182	14 304 425	761 954	-3 079 000	26 340
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			174 000	-174 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				26 340	-26 340
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-946 170
Belopp vid årets utgång	3 349 182	14 304 425	935 954	-3 226 660	-946 170

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 226 660
årets förlust	-946 170
	-4 172 830

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	309 090
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 013 314
i ny räkning överföres	-3 468 606
	-4 172 830

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 359 072	1 357 272
Övriga rörelseintäkter		23 740	2 470
Summa rörelseintäkter		1 382 812	1 359 742
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 974 775	-1 011 958
Övriga externa kostnader	5	-100 075	-95 616
Personalkostnader		-58 645	-57 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 488	-165 373
Summa rörelsekostnader		-2 328 982	-1 330 902
Rörelseresultat		-946 170	28 840
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 500
Summa finansiella poster		0	-2 500
Resultat efter finansiella poster		-946 170	26 340
Resultat före skatt		-946 170	26 340
Årets resultat		-946 170	26 340



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 629 715	11 816 201
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	9 007	18 009
Summa materiella anläggningstillgångar		11 638 722	11 834 210
Summa anläggningstillgångar		11 638 722	11 834 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 870	0
Övriga fordringar	8	17 756	923 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 594	107 469
Summa kortfristiga fordringar		109 220	1 030 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 988 709	2 799 358
Summa kassa och bank		2 988 709	2 799 358
Summa omsättningstillgångar		3 097 929	3 829 853
SUMMA TILLGÅNGAR		14 736 651	15 664 063

mu

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 653 607

17 653 607

Yttre reparationsfond

935 954

761 954

Summa bundet eget kapital

18 589 561

18 415 561

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 226 660

-3 079 000

Årets resultat

-946 170

26 340

Summa fritt eget kapital

-4 172 830

-3 052 660

Summa eget kapital

14 416 731

15 362 901

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 246

63 442

Skatteskulder

4 225

2 353

Övriga skulder

1 705

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

237 744

235 367

Summa kortfristiga skulder

319 920

301 162

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 736 651

15 664 063

mu

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)* fr o m 2020-01-01. Tidigare upprättades årsredovisningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Stomme, grund	49%
Stammar, värme	12%
El	8%
Fasad	2%
Fönster	3%
Yttertak	2%
Ventilation	2%
Balkonger	1%
Hissar	2%
Inre underhåll	9%
Styr- och övervakning	1%
Restpost	6%

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	216 000	214 200
Årsavgifter bostäder	1 143 072	1 143 072
Debiterade avgifter	15 500	0
Övriga ersättningar och intäkter	480	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 774	2 053
Öresutjämning	-14	-3
	1 382 812	1 359 742

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	82 609	81 558
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 013 314	104 899
	1 095 923	186 457

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	71 985	77 729
Besiktning / Serviceavtal	29 069	12 622
Yttre skötsel / Snöröjning	5 412	5 250
Fastighetsel	40 046	54 943
Uppvärmning	356 961	376 219
Vatten	67 476	56 567
Sophämtning	43 643	28 726
Fastighetsförsäkring	98 113	95 981
Självrisk/reparation försäkringsskador	43 870	3 428
Kabel-TV / Internet	60 533	54 164
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	61 744	59 872
	878 852	825 501

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 111	24 488
Förvaltningsarvode	55 380	54 330
Övriga externa tjänster/kostnader	26 779	9 975
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 805	6 823
	100 075	95 616

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 718 180	9 718 180
Ingående anskaffningsvärden mark	4 968 450	4 968 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 686 630	14 686 630
Ingående avskrivningar	-2 870 429	-2 714 058
Årets avskrivningar	-186 486	-156 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 056 915	-2 870 429
Utgående redovisat värde	11 629 715	11 816 201
Taxeringsvärden byggnader	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärden mark	1 030 000	1 030 000
	103 030 000	103 030 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 025	90 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 025	90 025
Ingående avskrivningar	-72 016	-63 014
Årets avskrivningar	-9 002	-9 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 018	-72 016
Utgående redovisat värde	9 007	18 009

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	17 756	14 880
Avräkningskonto Simpleko AB	0	908 146
	17 756	923 026

Handwritten signature

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 692	93 595
Förutbetalda kabel-TV	14 057	13 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 845	0
	77 594	107 469

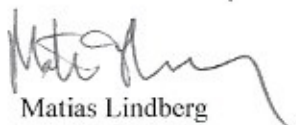
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	45 000	45 000
Upplupna sociala avgifter	14 000	14 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	113 329	103 732
Upplupna vatten avgifter	11 259	10 738
Upplupna uppvärmningskostnader	45 934	48 697
Upplupna renhållningsavgifter	3 237	3 000
Upplupna reparationer och underhåll	0	10 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 984	0
	237 743	235 367

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inget väsentligt har skett.

Stockholm den 21/4 2021


Matias Lindberg
Ordförande


Hans Rosander


Beatrice Janzon


Per-Olof Cendrin

Min revisionsberättelse har lämnats . 23/4-2021


Petra Lundgren
Revisor