

# Årsredovisning

2020

Brf Svalgränd 3

Org nr 769610-9078

Styrelsen för Brf Svalgränd 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för parkeringsplatser som hyrs till icke medlemmar.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-06-29.

Föreningens fastighet, Makaronen 2 byggdes 1932 och är belägen i Sundbybergs kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2005-07-01 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 48 lägenheter och en lokal, varav 1 lägenheter och en lokal är hyresrätter. Dessutom finns 35 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

48 st 1 rum och kök

Total bostadsyta: 1 752 kvm    Total lokalyta: 218 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Akvarie Leasing AB    210,0    2021-12-31

Fastigheten har åsatts värdeår 1995.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-26 bestått av:

Sebastian Bengtsson	Ordförande
Roland Ålund	Ledamot
Matilda Grundberg	Ledamot
Josefin Sandström	Ledamot
Moa Sabel	Ledamot

Suppleant            Antonia Kolitas

Vald revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie            Bo Revision AB med huvudansvarig Ola Trané

Suppleant            Jack Törnqvist

Valberedning

                         Antonia Kolitas

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett i dec 2015 (intervall vart 6:e år (självdagsventilation)).

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 12 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen hade vid årets slut 56 (57) medlemmar.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 806	1 793	1 769	1 756
Resultat efter finansiella poster (tkr)	433	361	253	408
Balansomslutning ( tkr)	33 893	33 794	33 866	36 004
Soliditet (%)	85	84	82	77
Kassalikviditet (%)	313	241	118	250

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsin- satser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	20 411 784	6 200 589	1 049 794	217 985	360 814
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			103 687	-103 687	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				360 814	-360 814
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					432 729
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 411 784</b>	<b>6 200 589</b>	<b>1 153 481</b>	<b>475 112</b>	<b>432 729</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	475 112
årets vinst	432 729
	<b>907 841</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	103 687
i ny räkning överföres	804 154
	<b>907 841</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 805 637	1 793 125
Övriga rörelseintäkter		37 437	11 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 843 074</b>	<b>1 804 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-685 566	-746 463
Övriga externa kostnader	5	-172 424	-138 310
Personalkostnader	6	-70 238	-72 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 702	-427 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 355 930</b>	<b>-1 385 046</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>487 144</b>	<b>419 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 415	-58 355
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>432 729</b>	<b>360 814</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>432 729</b>	<b>360 814</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>432 729</b>	<b>360 814</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 878 242	32 305 944
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 878 242</b>	<b>32 305 944</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 878 242</b>	<b>32 305 944</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9 817	0
Övriga fordringar	8	143 053	840 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	57 762	44 093
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 632</b>	<b>884 118</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 548	603 863
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 804 548</b>	<b>603 863</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 015 180</b>	<b>1 487 981</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 893 422</b>	<b>33 793 925</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 612 372	26 612 372
Yttre reparationsfond		1 153 481	1 049 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 765 853</b>	<b>27 662 166</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		475 112	217 985
Årets resultat		432 729	360 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>907 841</b>	<b>578 799</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 673 694</b>	<b>28 240 965</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 575 000	4 935 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 575 000</b>	<b>4 935 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	360 000	360 000
Leverantörsskulder		14 429	31 977
Övriga skulder	12	42 110	37 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	228 189	188 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>644 728</b>	<b>617 960</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 893 422</b>	<b>33 793 925</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omföring görs via balanserat resultat.

#### Anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	1,20%
Fasadrenovering och stödmur	3,30%
Trapphusrenovering	10%
Stamrenovering	2,50%
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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



## Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	54 768	53 424
Hysesintäkter lokaler	153 544	149 800
Hysesintäkter p-platser	216 049	208 521
Årsavgifter bostäder	1 381 380	1 381 380
Hysesbortfall	-1 390	-2 310
Övriga debiterad kostnader	1 286	2 310
Ersättningar och intäkter	12 600	10 134
Övriga rörelseintäkter	953	956
Överlåtelseavgifter / Pantsättningsavgifter	23 884	0
	<b>1 843 074</b>	<b>1 804 215</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	4 325	43 790
	<b>4 325</b>	<b>43 790</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	32 644	32 172
Energideklarationer	0	11 250
Yttre skötsel / Snöröjning	0	13 238
Fastighetsel	31 192	36 916
Uppvärmning	244 923	258 472
Vatten	104 800	78 955
Sophämtning	51 821	49 472
Fastighetsförsäkring	21 650	16 146
Kabel-TV / Internet	117 810	132 146
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	76 402	73 906
	<b>681 242</b>	<b>702 673</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	19 625	20 313
Förvaltningsarvode	85 265	83 660
Övriga externa tjänster/kostnader	1 389	911
Övriga förbrukningsinventarier/material	18 049	6 609
Kreditupplysning	1 386	924
Övriga förvaltningskostnader	20 356	25 072
Möteskostnad stämma	112	821
Överlåtelsekostnad / pantförskrivningskostnad	26 242	0
	<b>172 424</b>	<b>138 310</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	53 000	54 000
Trivselkostnader	3 236	4 709
Sociala avgifter	14 002	13 862
	<b>70 238</b>	<b>72 571</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 088 382	31 088 382
Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 088 382</b>	<b>37 088 382</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 782 438	-4 354 736
Årets avskrivningar enligt plan	-427 702	-427 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 210 140</b>	<b>-4 782 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 878 242</b>	<b>32 305 944</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 781 000	26 781 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	<b>45 981 000</b>	<b>45 981 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	19 188	21 684
Avräkning skattekonto	118 585	88 211
Avräkning Klientmedel Simleko AB	5 280	730 130
	<b>143 053</b>	<b>840 025</b>

Avräkningskontot hos Simpleko AB är avslutat och föreningen har sedan hösten 2020 sitt transaktionskonto hos SEB.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	11 300	10 349
Förutbetald kabel-tv	25 257	33 744
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 204	0
	<b>57 761</b>	<b>44 093</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,07	2022-06-30	1 115 000	1 295 000
Stadshypotek	1,07	2022-04-30	3 820 000	4 000 000
Avgår kortfristig del av skuld			-360 000	-360 000
			<b>4 575 000</b>	<b>4 935 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 135 000 kr.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	17 050 000	17 050 000
	<b>17 050 000</b>	<b>17 050 000</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	7 950	7 950
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 001	6 863
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	27 159	22 868
	<b>42 110</b>	<b>37 681</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Uppl räntekostnad Externt	9 762	10 559
Förskottsbetalda hyror/avgifter	181 425	137 355
Upplupna uppvärmningskostnader	31 242	32 512
Upplupna elavgifter	2 764	3 113
Upplupna renhållningsavgifter	933	0
Upplupna övriga kostnader	2 063	4 762
	<b>228 189</b>	<b>188 301</b>

Sundbyberg 2021-

Sebastian Bengtsson  
Ordförande

Moa Sabel

Matilda Grundberg

Roland Ålund

Josefin Sandström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ola Trané  
Revisor