

Årsredovisning för
Brf Geologen 2
716420-3478

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7-9
10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Geologen 2, 716420-3478 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars ändamål är att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Väsentliga händelser under året

Föreningens goda ekonomi har under de senaste åren tillåtit en hög amorteringstakt på föreningens lån. Amortering av de långfristiga lånen har setts som ett alternativt sparande. De långfristiga lånen har under året minskat med totalt 168 904 till ett värde om totalt 2 714 819. Styrelsen anser att amortering ger utrymme för framtida upplåningsbehov.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen skrev ett avtal den 2010-11-01 att Binette Redovisning AB (f d Rosén Data AB) svarar för föreningens ekonomiska förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare med tre månaders ömsesidig uppsägning före avtalets utgång. I annat fall förlängs avtalet årsvis.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Fastighetens drift har ombesörjts av medlemmarna utan ersättning.

Föreningens underhåll under 2020

Inget större underhåll har utförts under året.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-23. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1989-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 1988-08-28 hos Bolagsverket. Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1988-08-26 tomträtten till fastigheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF skadeförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten byggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus i tre våningar plus källarplan. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 764 kvadratmeter. Bostadsrättsföreningen består av 14 lägenheter med tillhörande källarförråd.

Snöskottning och städning av trapphus sköts av medlemmarna via ett rullande schema. Varje år ordnas en städdag då medlemmarna hjälps åt att städa inomhus och utomhus. Klottor saneras av medlemmarna vid behov. Styrelsen sköter det löpande underhållet. Medlemmar i uppgång 58 har ansvar för enklare underhåll inomhus medan medlemmar i uppgång 56 ansvarar för motsvarande underhåll utomhus.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Byte av entréportar till aluminium - 1999

Byte av termostatventiler samt justering av värmen - 2001

Fasad/fönster/balkongrenovering - 2004

Byte av elstigar - 2004

Montering av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter - 2006

Stambyte/nya ytskikt i kök respektive badrum - 2009

Målning av tvättstuga - 2009

Utbyggnad av gemensam grillplats - 2011

Nytt plåttak med taksäkerhetsåtgärder - 2012

Tilläggsisolering av vind samt injustering av värmen - 2012

Alla medlemmar hjälptes åt att måla källar- samt gemensamhetsutrymmen - 2012

Ombyggnation av garage/lokal till två stycken nya lägenheter i markplan - 2013/2014

Byte av fönster i hela huset förutom de två nya på baksidan.

(Byte av föreningens samtliga fönster och balkongdörrar till nya 3-glasfönster med underhållsfri utsida i mattlackerad aluminium. Insida i trä.)

Undercentral bytt 2018

Frostning av glas 2020

Ventilationsförbättringar för att förbättra självdraget i lägenheterna 2020

Framtida underhåll

Föreningen har under de senaste åren satsat på renovering av fasadytor och fogar, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm). Den satsning föreningen gör det kommande året avser främst fortsatt satsning på yttre miljön, OVK-analys samt åtgärder för att minska energikostnader. Vidare planeras även de närmaste underhåll av tvättstuga och balkonger samt filmning av samlingsledning.

Medlemsinformation

Lägenhetsförteckning Brf Geologen II, Finn Malmgrens väg 56/58

Lägenhetsnummer och namn

Nr. 56

| | |
|----------|-----------------------|
| 1 (1001) | Sara Johansson |
| 2 (1002) | Ola Håkansson |
| 3 (1101) | Adrian Parneius |
| 3 (1101) | Bobba Parneius |
| 4 (1102) | Therese Alviander |
| 5 (1201) | Mika Landin |
| 6 (1202) | Iva Sibincic |
| 56A | Hannes Gomez Svensson |
| 56B | Serpa Soares Camila |

Nr. 58

| | |
|-----------|--------------------|
| 7 (1001) | Silvia Rasheva |
| 7 (1001) | Penkov Efremov |
| 8 (1002) | Silvia Rasheva |
| 9 (1101) | H. Nahlbom Ott |
| 9 (1101) | N. William Randall |
| 10 (1102) | Jan Söderström |
| 11 (1201) | Lena Gratte |
| 12 (1202) | Annicka Jensen |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | Belopp i kkr 2017 |
|-----------------------------------|------|------|------|----------------------|
| Nettoomsättning | 550 | 526 | 541 | 551 |
| Resultat efter finansiella poster | -63 | -52 | 10 | -58 |
| Soliditet, % | 67 | 66 | 65 | 64 |

Förändring eget kapital

| | Inbetalda insatser | Kapital- tillskott | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 6 291 200 | 33 858 | 264 588 | -719 326 | -51 607 |
| Omföring av föreg års vinst | | | | -51 607 | 51 607 |
| Årets resultat | | | 26 490 | -26 490 | -63 313 |
| Vid årets slut | 6 291 200 | 33 858 | 291 078 | -797 423 | -63 313 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -797 423 |
| årets resultat | -63 313 |
| Totalt | -860 736 |
| disponeras för | |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 43 200 |
| balanseras i ny räkning | -903 936 |
| Summa | -860 736 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 549 865 | 526 070 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>549 865</u> | <u>526 070</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -351 262 | -334 134 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -69 939 | -50 438 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | <u>-163 738</u> | <u>-161 884</u> |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-584 939</u> | <u>-546 456</u> |
| Rörelseresultat | | <u>-35 074</u> | <u>-20 386</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-28 239</u> | <u>-31 221</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-28 239</u> | <u>-31 221</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-63 313</u> | <u>-51 607</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>-63 313</u> | <u>-51 607</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>-63 313</u> | <u>-51 607</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 8 184 917 | 8 337 530 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 202 104 | 213 229 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 387 021 | 8 550 759 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 387 021 | 8 550 759 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 19 323 | 21 160 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 52 750 | 48 183 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 72 073 | 69 343 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 135 152 | 190 731 |
| Summa kassa och bank | | 135 152 | 190 731 |
| Summa omsättningstillgångar | | 207 225 | 260 074 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 594 246 | 8 810 833 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 6 291 200 | 6 291 200 |
| Kapitaltillskott | | 33 858 | 33 858 |
| Fond för yttre underhåll | | 291 078 | 264 588 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 616 136 | 6 589 646 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -797 423 | -719 326 |
| Årets resultat | | -63 313 | -51 607 |
| Summa fritt eget kapital | | -860 736 | -770 933 |
| Summa eget kapital | | 5 755 400 | 5 818 713 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 2 714 819 | 2 882 723 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 714 819 | 2 882 723 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 14 597 | 24 148 |
| Skatteskulder | | 39 284 | 19 278 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 70 146 | 65 971 |
| Summa kortfristiga skulder | | 124 027 | 109 397 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 594 246 | 8 810 833 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|--|-------------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 66,66 |
| -Stambyte 2009 | 66,66 |
| -Förbättringar 2004 (fasad och el) | 50 |
| -Fastighetsförbättring 2004 | 66,66 |
| -Markanläggningar | Avskrivs ej |
| -Inventarier | 5 |
| -Maskiner (ombyggnation fjärrvärmecentral 2019-03) | 20 |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Föreningens intäkter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 540 865 | 520 070 |
| Parkeringar | 9 000 | 6 000 |
| Summa | 549 865 | 526 070 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Obligatoriska kontroller | 13 777 | 27 008 |
| Reparation och underhåll fastigheten | 400 | 2 500 |
| Installationer | | 7 000 |
| Trappstädning | 17 592 | 19 810 |
| Huskropp | 749 | |
| El | 16 209 | 18 662 |
| Värme | 116 476 | 119 696 |
| Vatten | 31 961 | 24 558 |
| Sophämtning | 15 649 | 11 904 |
| Försäkringar | 21 444 | 19 491 |
| Tomträttsavgäld | 75 175 | 61 975 |
| Kabel-TV | 2 547 | 2 252 |
| Fastighetsskatt/avgift | 39 283 | 19 278 |
| | 351 262 | 334 134 |

Not 4 Övriga kostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 42 500 | 42 500 |
| Serviceavgifter branschorganisationer | 5 184 | 5 142 |
| Bankkostnader | 1 718 | 1 515 |
| Styrelsearvoden inkl sociala avgifter | 19 837 | |
| Övriga förvaltningskostnader | 700 | 1 281 |
| Summa | 69 939 | 50 438 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 10 688 210 | 10 688 210 |
| | 10 688 210 | 10 688 210 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 350 680 | -2 198 067 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -152 613 | -152 613 |
| | -2 503 293 | -2 350 680 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 184 917 | 8 337 530 |
| Taxeringsvärde byggnad | 6 200 000 | 6 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 200 000 | 8 200 000 |
| Totalt | 14 400 000 | 14 400 000 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | | - |
| -Nyanskaffningar | 222 500 | 222 500 |
| Vid årets slut | 222 500 | 222 500 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -9 271 | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -11 125 | -9 271 |
| Vid årets slut | -20 396 | -9 271 |
| Redovisat värde vid årets slut | 202 104 | 213 229 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 101 897 | 101 897 |
| Vid årets slut | 101 897 | 101 897 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -101 897 | -101 897 |
| Vid årets slut | -101 897 | -101 897 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| SEB Lånenummer 31411394, 0,79% | 1 273 000 | 1 387 000 |
| SEB Lånenummer 24110915, 0,79% | 534 810 | 534 810 |
| SEB Lånenummer 34810532, 0,79% | 387 025 | 420 925 |
| SEB Lånenummer 40580670, 0,84% | 519 984 | 539 988 |
| | 2 714 819 | 2 882 723 |

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 5 888 000 | 5 888 000 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | |
| Summa ställda säkerheter | 5 888 000 | 5 888 000 |

Underskrifter

Johanneshov 2020-06-30



Erik Lundqvist



Sara Johansson



Natayo Randall