

Årsredovisning
för
Brf Föreläsningen nr 2

702000-6958

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Föreläsningen nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten Föreläsningen 2 med 14 bostadslägenheter som alla upplåts med bostadsrätt ägs och förvaltas av Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 2. Fastigheten innehas med tomträtt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Taxeringsvärdet för år 2020 uppgår till 15.000.000 kr.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Arcada AB har utfört den löpande redovisningen samt upprättat årsredovisning för föreningen. Styrelsen har under 2020 fortsatt sitt arbete med att ta fram en struktur för styrande dokument inom föreningen.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jerome Gagneur	Ledamot, ordförande
Christian Lindberg	Ledamot
Martin Johansson Sjöwall	Ledamot
Emmelie Johnsson Strand	Ledamot
Christina Descultu	Suppleant

Ordinarie revisor har varit. Carina Toresson, Revisorsuppleant har varit, Rabia Rana.

Föreningen har sitt säte i JOHANNESHOV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya portlås har installerats under året pga de gamla slutat fungera.

Dörrar till allmänna utrymmen har bytts till nya ståldörrar.

Fasadskador på baksidan har lagats.

Reparation av torktumlare.

Styrelsens målsättning är att underhåll av föreningens fastighet även i fortsättningen skall ske löpande och utan ytterligare belåning.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 17 medlemmar. Under året har 0 lägenheter bytt ägare,

Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 17 medlemmar.

Föreningsstämma hölls den 4 Juni 2020.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	439	411	399	393	380
Resultat efter fin. poster (tkr)	-151	4	-76	-69	-21
Soliditet (%)	94	95	96	96	95
Underhållsöverskott /kvm totalyta (kr)	132	120	116	73	116
Underhållsöverskott (kr)	81 151	74 241	71 603	44 807	71 401
Totala underhållsreserver (tkr)	3 060	3 141	3 067	3 070	1 600

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Byggnadsytan uppgår till 617 kvm.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	529	1 465	508	-333	4	2 172
Disposition av föregående års resultat:			45	-41	-4	0
Årets resultat					-151	-151
Belopp vid årets utgång	529	1 465	553	-374	-151	2 021

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-374 804
årets förlust	-150 829
	-525 633

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	45 000
i ny räkning överföres	-570 633
	-525 633

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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			
Nettoomsättning		438 949	411 370
Övriga rörelseintäkter		269	0
Summa rörelseintäkter	1	439 218	411 370
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-482 055	-296 688
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-41 205	-40 771
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-69 895	-70 642
Summa rörelsekostnader		-593 155	-408 101
Rörelseresultat		-153 937	3 269
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		405	330
Ränteintäkter		2 703	0
Summa finansiella poster		3 108	330
Resultat efter finansiella poster		-150 829	3 599
Årets resultat	7	-150 829	3 599

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	1 133 671	1 203 566
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 133 671	1 203 566
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	4 500
Summa anläggningstillgångar		1 133 671	1 208 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	7 147
Övriga fordringar		35 594	36 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 837	19 632
Summa kortfristiga fordringar		64 431	63 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		941 332	1 022 043
Summa omsättningstillgångar		1 005 763	1 085 144
SUMMA TILLGÅNGAR		2 139 434	2 293 210

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 993 700	1 993 700
Fond för yttre underhåll		552 961	507 961
Summa bundet eget kapital		2 546 661	2 501 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-374 804	-333 403
Årets resultat		-150 829	3 599
Summa fritt eget kapital		-525 633	-329 804
Summa eget kapital		2 021 028	2 171 857
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 290	44 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 116	76 385
Summa kortfristiga skulder		118 406	121 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 139 434	2 293 210

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och ombyggnad (67 år)	1,49%
Fastighetsförbättringar (20-50 år)	2-5%
Inventarier, verktyg och installationer (10 år)	10%

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	438 926	411 361
Övriga intäkter	292	10
	439 218	411 371

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Städning, entreprenad	19 778	19 342
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	8 750
Serviceavtal	0	3 039
Förbrukningsmaterial fastighet	2 580	2 147
	22 358	33 278

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation tvättstuga	10 335	0
Reparation lås	7 151	0
	17 486	0

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad (branddörrar)	65 400	0
Periodiskt underhåll fasad	81 060	0
Periodiskt underhåll installationer	15 625	0
	162 085	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	12 355	13 912
Uppvärmning	120 913	128 945
Vattenkostnader	25 908	22 050
Sophämtning, sopsug, grovsopor	7 088	6 479
Försäkring	24 321	22 575
Kommunikation (TV, Tele, IT)	3 985	3 946
Fastighetskatt	20 006	19 278
Tomträttsavgäld	65 550	46 225
	280 126	263 410

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	18 288	18 036
Revisionsarvode (extern)	13 913	13 913
Kontors- och telkostnader	2 046	883
Bankkostnader	2 022	2 010
Föreningsavgifter	4 050	3 980
Övriga förvaltningskostnader	886	1 949
	41 205	40 771

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-150 829	3 599
Justering för beräknade avskrivningskostnader	69 895	70 642
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	162 085	0
Underhållsöverskott	81 151	74 241

Byggnadsytan är 617 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 132 kr/kvm (120 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 701 174	2 701 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 701 174	2 701 174
Ingående avskrivningar	-1 497 608	-1 426 966
Årets avskrivningar	-69 895	-70 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 567 503	-1 497 608
Utgående redovisat värde	1 133 671	1 203 566
Taxeringsvärden byggnader	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	15 000 000	15 000 000
Bokfört värde mark	0	0
	0	0

Fastigheten innehas med tomträtt vilket innebär att föreningen inte äger marken utan hyr den.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 954	174 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 954	174 954
Ingående avskrivningar	-174 954	-174 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 954	-174 954
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser en andel i SBC Ekonomisk Förening om 300 aktier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 500	4 500
Erhållen förskottsbetalning lösenbelopp	-4 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 500
Utgående redovisat värde	0	4 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	1 759 300	1 759 300
	1 759 300	1 759 300

Stockholm 2021-04-25

Jerome Gagneur
Ordförande

Christian Lindberg

Martin Johansson Sjöwall

Emmelie Johansson Strand

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Carina Toresson
Revisor