

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Droskhästen 12

Org.nr 769603-6289

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Föreningen registrerades av Bolagsverket 1998-11-30. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2003-02-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades augusti 1999. Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 innehar 1 fastighet på Folkungagatan 67, Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse

Vid ingången av år 2020 hade styrelsen följande sammansättning:

Annika Engström	Ordförande
Mikael Johansson	Vice ordförande
Astrid Ehlersson	Ledamot/Kassör
Flavia Canel	Ledamot/Sekretare
Erik Thorell	Suppleant
Hanna Lindberg	Suppleant

Vid postal föreningsstämma den 10 Juni 2020, valde föreningen en ny styrelse. Denna består av (Extra föreningsstämma 2 november 2020, 1 medlem närvarande)

Annika Engström	Ordförande
Hilda Lindström	Vice ordförande
Azra Custovic	Ledamot/Kassör
Marcus Grahn	Ledamot/Sekretare
Kristoffer Rönnels (Jan Haglund)	Suppleant
Johanna Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Droskhästen 12 är två ordinarie ledamöter.

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 11 stycken protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Leif Skarle, Sonora Revision.

Medlemsinformation

Postal föreningsstämma avhölls 10 juni 2019. Fysisk föreningsstämma 2 november.
På stämman närvarade 1 medlem samt styrelsens 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Droskhästen 12 inom Stockholms kommun den 10 september 1999. Byggnaden inrymmer 31 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 1341 kvm fördelade på bostadsrätter 1 277 m2 och hyresrätter 64 m2. Fastigheten rymmer även 2 lokaler för uthyrning om totalt 438 kvm.

Lägenhetsfördelning

27 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 st upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.
Föreningen har 2 st lokaler som båda är uthyrda.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska förvaltningen och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2020. Vi har åtgärdat skador på fasad mot Folkungagatan, samt åtgärdat ett par otäta fönster.

Under året 2019 har vi också utfört en OVK där det fortfarande pågår en del efterarbeten med de lägenheter som fick någon typ av anmärkning, pga. av covid-19 har inga arbeten i lgh utförts för OKV.

Avloppskada i källaren har åtgärdas och arbetet kommer att fortsätta under 2021.

Lokalen för Cafét bytte ägare som vi hjälpte med Länsstyrelsens covid-19 bidrag där föreningen stod för 25% av hyran under 3 månader. Cafét byter ägare under 2021.

Arbete med att fräscha upp trapphuset påbörjats 2019 och fortsätter under 2020.

Träd på gården har fällts.

Tid för stämma

Ordinarie årsstämma ska hållas före juni månads utgång.

Flerårsjämförelse	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 433 057	1 455 549	1 411 925	1 407 427	1 607 473
Resultat efter finansiella poster	-230 966	1 708	8 744	66 280	-376 082
Soliditet*	60,60%	60,89%	60,60%	60,36%	60,09%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	408	408	408	408	408
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 011	8 097	8 184	8 683	8 774
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	191	190	191	198	196

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 414 045	6 326 166	2 483 903	-5 647 547
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			143 775	-143 775
Årets resultat				-230 966
Belopp vid årets utgång	14 414 045	6 326 166	2 627 678	-6 022 288

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-5 791 322
årets resultat	-230 966
	-6 022 288

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	143 775
i anspråkstagande av yttre fond	-141 078
i ny räkning överföres	-6 024 985
	-6 022 288

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 404 556	1 452 210
Övriga rörelseintäkter	2	28 501	3 339
Summa rörelseintäkter		<u>1 433 057</u>	<u>1 455 549</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-594 471	-554 268
Reparation och underhåll	4	-313 008	-171 070
Övriga föreningskostnader	5	-281 762	-262 760
Styrelsekostnader	6	-44 080	-52 568
Avskrivningar	7,8	<u>-292 038</u>	<u>-292 038</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 525 359</u>	<u>-1 332 704</u>
Rörelseresultat		-92 302	122 845
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-138 664</u>	<u>-121 137</u>
Summa resultat från finansiella poster		-138 664	-121 137
Resultat efter finansiella poster		-230 966	1 708
Årets resultat		-230 966	1 708

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	18 579 410	18 858 545
Mark	7	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	7	261 402	261 402
Inventarier	8	103 225	116 128
		<u>25 513 077</u>	<u>25 805 115</u>
Summa anläggningstillgångar		25 513 077	25 805 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 500
Avgifts och hyresfordringar		119 198	45 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 612	35 216
		<u>179 810</u>	<u>83 601</u>
Kassa och bank		2 928 993	2 979 318
Summa omsättningstillgångar		3 108 803	3 062 919
SUMMA TILLGÅNGAR		28 621 880	28 868 034

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 740 211	20 740 211
Yttre fond		<u>2 627 678</u>	<u>2 483 903</u>
		23 367 889	23 224 114
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 791 322	-5 649 255
Årets resultat		<u>-230 966</u>	<u>1 708</u>
		-6 022 288	-5 647 547
Summa eget kapital		17 345 601	17 576 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 120 000	10 230 000
Depositioner		<u>314 902</u>	<u>225 625</u>
		10 434 902	10 455 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		167 040	84 111
Skatteskulder		283 297	248 686
Övriga skulder		158 364	264 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>232 676</u>	<u>238 885</u>
Summa kortfristiga skulder		841 377	835 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 621 880	28 868 034

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.
Minskning av sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

Not 1 Hyror och avgifter	2020	2019
Årsavgifter	520 800	520 800
Hysesintäkter bostäder	95 628	95 625
Hysesintäkter lokaler	835 884	829 773
Avgår hyresstöd lokal, Covid -19	-53 895	0
Pant- och överlåtelse	6 139	6 012
	<u>1 404 556</u>	<u>1 452 210</u>

Not 2 Övriga intäkter	2020	2019
Övriga intäkter	1 555	3 339
Statligt stöd för hyresstöd lokal, Covid 19	26 946	0
	<u>28 501</u>	<u>3 339</u>

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Vatten	73 838	55 463
Värme	243 714	242 893
El	43 629	42 819
Sophantering	52 785	39 735
Snöröjning	5 031	5 031
Kabel-TV/Bredband	8 861	8 720
Fastighetsförsäkring	26 096	25 834
Fastighetsförvaltning och städning	132 116	125 878
Övriga avtal	8 401	7 895
	<u>594 471</u>	<u>554 268</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2020	2019
Lokal	0	2 491
Tvättstuga	1 640	11 527
Fastighet	283 560	67 196
Självrisker vid skada	0	38 000
Hiss	17 108	50 844
Gård	10 700	1 012
	<u>313 008</u>	<u>171 070</u>
Not 5 Övriga föreningskostnader	2020	2019
Revisionsarvode	22 813	23 125
Dataskommunikation	51 708	51 708
Fastighetsskatt	141 549	139 937
Administration	14 360	11 668
Övriga förvaltningskostnader	14 759	10 749
Trivselkostnader	1 752	8 973
Bankkostnader	5 399	7 041
Pant- och överlåtelseavgifter	6 613	4 417
Konsultarvode	17 625	0
Föreningsavgifter	5 184	5 142
	<u>281 762</u>	<u>262 760</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2020	2019
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	4 080	12 568
	<u>44 080</u>	<u>52 568</u>

Not 7 Byggnad och mark	2020	2019
Byggnad	17 156 921	17 156 921
Mark	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	345 970	345 970
Takfläkt	126 930	126 930
Stambyte	1 696 416	1 696 416
Elstigar	558 627	558 627
Balkonger	111 000	111 000
Standardförbättringar	1 551 946	1 551 946
Säkerhetsdörrar	916 096	916 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 032 946</u>	<u>29 032 946</u>
Ingående avskrivningar	-3 343 959	-3 064 824
Årets avskrivningar	<u>-279 135</u>	<u>-279 135</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 623 094	-3 343 959
Utgående planerat restvärd	25 409 852	25 688 987
Redovisat värde byggnader	18 579 410	18 858 545
Redovisat värde markanläggningar	261 402	261 402
Redovisat värde mark	<u>6 569 040</u>	<u>6 569 040</u>
	25 409 852	25 688 987

Avskrivningar på byggnad har gjorts enligt en beräknad livslängd på 120 år (tidigare 200 år), på säkerhetsdörrar med 20 år, takfläkt 25 år och på markanläggning, stambyte, elstigar, balkonger och standardförbättringar med 50 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	47 925 000	47 925 000
varav byggnad	16 925 000	16 925 000

Not 8 Inventarier	2020	2019
Ingående anskaffning	129 031	0
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>129 031</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 031	129 031
Ingående avskrivningar	-12 903	0
Årets avskrivningar	<u>-12 903</u>	<u>-12 903</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 806	-12 903
Utgående planerat restvärd	103 225	116 128

Avskrivning på inventarier sker enligt en beräknad livslängd på 10 år.

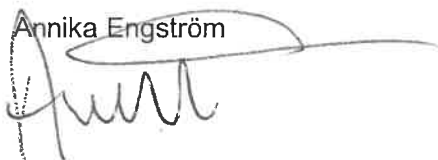
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkte	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda räntekostnader	681	656
Försäkringspremier	20 032	19 418
Kabel-TV/Bredband	15 149	15 142
Övriga kostnader	24 750	0
	<u>60 612</u>	<u>35 216</u>
Not 10 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta %	Villkorsändring
Nordea	1,11	2020-01-02
Nordea		
avgår kortfristig del	10 230 000	10 340 000
	-110 000	-110 000
	<u>10 120 000</u>	<u>10 230 000</u>
Not 11 Upplupna kostnader	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	139 264	157 400
Vatten	10 642	9 266
Fjärrvärme	31 337	32 293
El	4 327	3 995
Sopor	2 562	2 337
Underhåll fastighet	21 544	10 594
Revisionsarvode	23 000	23 000
	<u>232 676</u>	<u>238 885</u>
Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000
	<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2021-05-04

Annika Engström



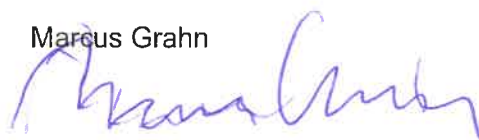
Azra Custovic



Hilda Lindström



Marcus Grahn



Min revisionsberättelse har avgivits 2021 - 0506

Leif Skarle
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 12, org.nr 769603-6289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 12 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Droskhästen 12 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-06

Leif Skarle
Auktoriserad revisor