

Årsredovisning

för

BRF Midgård 19 i Stockholm

769606-4984

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Midgård 19 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Midgård	2005-05-31	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902/03 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1,352 kvadratmeter varav 1,259 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 93 kvadratmeter utgör lokalyta. Totalytan har den 17 januari 2021 utökats till 1,410 kvadratmeter varav lägenhetsyta 1,317 och lokalyta 93 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
8	7	5	1	1

I lokaler bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Restaurang	93	2024-02-28

Föreningen har inte några garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Underhållsplanen revideras kontinuerligt varje år, senast 2019. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av BK Fastigheter

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård MBC Städservice AB
- Hissar Hiss & Elteknik AB
- Snöskottning Norin & Hedlund AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är: Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap. Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person. Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunilla Hellström	Ledamot	Ordförande
Alexandra Kettis	Ledamot	Sekreterare
Jonas Niki Hugosson	Ledamot	Vice ordförande
Stefan Bjurhammar	Ledamot	
Mikael Hultén	Ledamot	
Katarina Eriksson	Suppleant	
Emmy Persson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Alexandra Kettis, Stefan Bjurhammar, Gunilla Hellström, Jonas Niki Hugosson, Mikael Hultén, Katarina Eriksson och Emmy Persson.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

BoRevision AB. Joakim Häll

Valberedning

Johanna Jintoft
Roya Niki Hugosson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Installation av fjärrvärme	Före förvärvet av fastigheten 2005
Renovering av tak	2005
Byte till energi- och ljudisolerade fönster	2008
Hissrenovering	2008
Källare och innergård	2008-2009
Tvättstuga	2009
Renovering av trapphusen	2010
Säkerhetsdörrar	2010
Rörstambyte och renovering av badrum	2010/2011
Elstambyte	2010/2011
Målning av gårdshusets tak	2014
Renovering av verksamhetslokal	2016
Balkongbygge	2016
Takarbete Gårdshus	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Under året har en lägenhet färdigställts med ett utökat utrymme med vindsyta ovanför den befintliga lägenheten.

Under året har omfattande renovering av fasaden mot gatan utförts.

Radonmätning av tio lägenheter har utförts och redovisats till miljökontoret.

Under Coronapandemin har restaurangen i lokalen under fyra månader beviljats en nedsättning av hyran till noll kronor vilket till mycket liten del kompenseras med statligt bidrag.

Föreningens lån

Under 2020 har en avbetalning med 1,7 miljoner kronor av föreningens lån gjorts.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg.

Avtal med försäkringsbolag Brandkontoret, Botema för ekonomisk förvaltning, med BK Fastighetsservice AB för fastighetsförvaltning, med MBC Städservice för städning och matthyra och Norin & Hedlund för takskottning löper vidare.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 1 037 417 kronor. Här ingår avskrivningar på 392 970 kronor.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under 2020.

Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos Swedbank om sammanlagt 9 500 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en privatbostadsföretag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 095	1 153	1 128	1 062
Resultat efter finansiella poster	-1 037	-91	-148	-103
Soliditet (%)	73,0	69,0	68,9	69,2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	25 235 113		1 140 511	26 375 624
Upplåtelseavgift	2 721 659		584 489	3 306 148
Fond för yttre underhåll	474 374		37 943	512 317
Balkongfond	35 070		12 900	47 970
Balanserat resultat	-2 964 724	-90 742	-37 943	-3 093 409
Årets resultat	-90 742	90 742	-1 037 417	-1 037 417
Belopp vid årets utgång	25 410 750	0	700 483	26 111 233

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 093 408
årets förlust	-1 037 417
	-4 130 825

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	37 943
i ny räkning överföres	-4 168 768
	-4 130 825

Företagets 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	1	1 091 955	1 152 908
Övriga rörelseintäkter	2	9 466	-15 304
Summa rörelseintäkter		1 101 421	1 137 604
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 367 240	-407 400
Driftskostnader	4	-210 244	-198 859
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-79 042	-117 408
Avskrivningar	7	-392 970	-393 011
Summa rörelsekostnader		-2 049 496	-1 116 678
Rörelseresultat		-948 075	20 926
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 342	-111 668
Summa finansiella poster		-89 342	-111 668
Resultat efter finansiella poster		-1 037 417	-90 742
Årets resultat		-1 037 417	-90 742

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 050 346	35 443 316
Summa materiella anläggningstillgångar		35 050 346	35 443 316
Summa anläggningstillgångar		35 050 346	35 443 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 420	3 750
Övriga fordringar		1 359	2 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 131	20 806
Summa kortfristiga fordringar		21 910	26 852
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		750 465	1 335 951
Summa kassa och bank		750 465	1 335 951
Summa omsättningstillgångar		772 375	1 362 803
SUMMA TILLGÅNGAR		35 822 721	36 806 119

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 681 772	27 956 772
Fond för yttre underhåll		512 317	474 374
Balkongfond		47 970	35 070
Summa bundet eget kapital		30 242 059	28 466 216
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 093 408	-2 964 723
Årets resultat		-1 037 417	-90 742
Summa ansamlad förlust		-4 130 825	-3 055 465
Summa eget kapital		26 111 234	25 410 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 500 000	11 200 000
Leverantörsskulder		62 476	32 350
Skatteskulder		1 490	346
Övriga skulder		20 677	16 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 844	145 874
Summa kortfristiga skulder		9 711 487	11 395 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 822 721	36 806 119

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Förbättringsarbeten byggnad	5,00
Gasservice	5,00
Fasadombyggnad	6,67
Ombyggnad hiss	4,00
Fönsterrenovering	2,00
Nydragning av kallvattenledning	5,00
Tvättstuga	10,00
Gård/Källare	2,00
Trapphus	3,33
Stambyte	2,00

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	879 365	866 752
Förråd	6 340	6 240
Hyror lokaler	206 249	279 916
	1 091 954	1 152 908

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 379	2 756
Övriga ersättningar och intäkter	3 087	-18 060
	9 466	-15 304

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-1 036 856	-60 432
Markytor, trädgård	-208	0
El	-41 132	-49 105
Värme	-198 281	-228 764
Vatten och avlopp	-58 721	-50 366
Sophämtning/renhållning	-32 042	-18 733
	-1 367 240	-407 400

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-34 551	-33 654
Obl besiktningskost OVK	-3 750	3 750
Besiktning hiss	-3 769	-2 687
Hisservice	-14 717	-9 797
Entrémattor	-6 203	-5 959
Övriga fastighetskostnader	-14 562	-10 146
Fastighetsförsäkring	-36 580	-37 751
Kabel-tv	-6 096	-5 998
F-skötsel	-41 880	-41 123
Fastighetsskatt	-40 738	-39 594
Snöröjning	-7 397	-15 900
	-210 243	-198 859

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-16 027	-17 125
Rådgivning	-6 473	-46 688
Fastighetsförvaltning	-45 741	-45 017
Möteskostnader	-1 970	0
Bankkostnader	-3 706	-3 436
Föreningsavgift	-5 125	-5 142
	-79 042	-117 408

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-124 633	-124 633
Ombyggnad	-268 337	-268 378
	-392 970	-393 011

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	28 560 329	28 560 329
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 560 329	28 560 329
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 277 762	-1 153 129
Årets avskrivningar enligt plan	-124 633	-124 633
Utgående avskrivning enligt plan	-1 402 395	-1 277 762
Planenligt restvärde vid årets slut	27 157 934	27 282 567
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 730 000	15 730 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	49 730 000	49 730 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 800 000	48 800 000
Lokaler	930 000	930 000
	49 730 000	49 730 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	11 259 340	11 259 340
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 259 340	11 259 340

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 098 591	-2 830 213
Årets avskrivningar enligt plan	-268 337	-268 378
Utgående avskrivning enligt plan	-3 366 928	-3 098 591

Planenligt restvärde vid årets slut	7 892 412	8 160 749
--------------------------------------------	------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	27 157 934	27 282 567
Ombyggnad	7 892 412	8 160 749
	35 050 346	35 443 316

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0		0	1 350 000
Swedbank	0,646	Rörlig	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,650	Rörlig	1 000 000	1 350 000
Swedbank	0,650	Rörlig	7 500 000	7 500 000
			9 500 000	11 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 500 000	11 200 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga i bokslutet. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 405 000	16 405 000
	16 405 000	16 405 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Gunilla Hellström
Ordförande

Alexandra Kettis

Jonas Niki Hugosson

Stefan Bjurhammar

Mikael Hultén

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
BoRevision AB