



Årsredovisning 2020

Brf Luftbössan 2 i Hägersten
Org. 769622-4844

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Luftbössan 2 i Stockholms kommun förvärvades 2012-02-08.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus på adress Dansbanevägen 41-49 i Hägersten. Fastigheten byggdes 1946 och har värdeår 1961.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Luftbössan 2 i Hägersten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 100 500 kr per år. Avtalet gäller till 2026.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 574 kvm, varav 1 513 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
15 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa via Bolander & Co. I avtalet ingår styrelseförsäkring

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning trapphus	2019
Påbörjad renov källarlokal	2019
Fasad- och balkongrenovering	2019
Byte portar	2018
Renovering bostad	2018
Påbörjad fasadrenovering	2018
Renov av lgh inför upplåtelse	2017
Nytt tak	2016
Byte undercentral	2016
Fönsterbyte	2015-2016
Elindragning och förberedelse trefas, källaren	2015-2016
Ventilationsrensning	2015
Säkerhetsdörrar	2014
Underhåll	2013
Stambyte	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Hus-skötsel AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-12-14. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län och Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 38 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är tre st. Antalet medlemmar som avgått under året är tre. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är

38 personer. Under året har tre överlåtelse skett, varav en har tillträde under 2021.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr och pantsättningsavgift med fn 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulrika Höglund	ledamot
Assur Samano	ledamot
Johan Blom	ledamot
Anita Westergren	ledamot
Linus Johansson	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Jan Mario Vangen och Fredrik Holmstedt.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Styrelsen har hållit fyra protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är -244 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -2 890 Kkr. Skillnaden i resultat mellan åren beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll under 2020.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 334 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 90 Kkr. Detta innebär att föreningen för året gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 90 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2020 minskat marginellt.

Inför året 2020 beslutade styrelsen att detta år skulle vara ett "mellan" år vad det gäller stora renoveringar. Föreningen har bara källaren kvar att renovera och de boende behöver lite lugn och ro innan detta stora projekt.

Under 2020 har :

- Fastigheten besiktat sin brandsäkerhet. Ett flertal tätningar vid rördragningar i källaren har tätats, brandvarnare har satts upp i samtliga lägenheter/portar/källare, nöds skyltar i källare, brandsläckare i källare och trapphus. Ett avtal har skrivits med företaget Brandsäkra AB för systematiskt brandskyddsarbete i fastigheten.
- Ventilationskontroll i samtliga lägenheter har utförts av Energiprojekt Stockholm, en beställning av OVK gjordes och den utfördes 21-22 januari 2021. Vissa åtgärder hos boende där felaktigheter upptäcktes åtgärdades.
- Ett större arbete med utomhusmiljön påbörjades. Borttagning av gräsmatta och buskar på fastighetens framsida samt grusgång vid fasaden anlades för att minska risken av fuktskador på fasaden. Arbetet kommer att slutföras under 2021 med ny leverantör.
- Besiktning av rör/brunnar ut från fastigheten genomfördes. Inga sprickbildningar upptäcktes. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Besiktning och brandsäkerhet	50
Utomhusmiljö	80
Ventilationskontroll med OVK	60

Kommande planerat underhåll:

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Källarrenovering	2021	ej klart ännu
Utomhusmiljö	2021	ca 100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 245 091	8 016 033	900	-8 350 705	-2 890 485	23 020 834
Resultatdisp enl stämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 890 485	2 890 485	
Årets resultat					-244 101	-244 101
Belopp vid årets utgång	26 245 091	8 016 033	900	-11 241 190	-244 101	22 776 733

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kr	1 262 689	1 243 955	1 215 925	1 201 248	1 210 421
Resultat efter finansiella poster, Kr	-244 101	-2 890 485	-2 790 464	-663 649	-3 856 315
Soliditet, %	73,6	73,8	73,4	76,1	73,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	766	752	752	716	692
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 556	5 556	5 812	5 812	6 099
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 944	16 944	17 726	17 727	18 600
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,93	1,16	1,19	1,44	2,36
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,3	28,0	27,7	27,4	27,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 241 190
Årets resultat	-244 101
	<hr/>
	-11 485 291
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-11 485 291
	<hr/>
	-11 485 291

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 262 689	1 243 955
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 262 689	1 243 955
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-969 179	-3 576 629
Övriga externa kostnader	4	-101 267	-102 877
Personalkostnader	5	-30 480	-30 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 672	-333 672
Summa rörelsens kostnader		-1 434 598	-4 043 815
Rörelseresultat		-171 909	-2 799 860
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-72 190	-90 625
Summa finansiella poster		-72 190	-90 625
Resultat efter finansiella poster		-244 099	-2 890 485
Årets resultat		-244 099	-2 890 485

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	27 536 286	27 857 473
Installationer	7	256 060	268 545
Summa materiella anläggningstillgångar		27 792 346	28 126 018
Summa anläggningstillgångar		27 792 346	28 126 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 667	0
Övriga fordringar		11 538	1 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 629	93 724
Summa kortfristiga fordringar		65 834	94 951
Kassa och bank		3 095 055	2 981 227
Summa omsättningstillgångar		3 160 889	3 076 178
SUMMA TILLGÅNGAR		30 953 235	31 202 196

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	34 261 124	34 261 124
Balkongfond	900	900
Summa bundet eget kapital	34 262 024	34 262 024
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-11 241 190	-8 350 705
Årets resultat	-244 101	-2 890 485
Summa fritt eget kapital	-11 485 291	-11 241 190
Summa eget kapital	22 776 733	23 020 834
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	7 600 000	7 800 000
Summa långfristiga skulder	7 600 000	7 800 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	200 000	0
Leverantörsskulder	99 626	221 363
Skulder till intresseföretag	0	0
Aktuell skatteskuld	2 334	1 628
Övriga skulder	4 528	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 270 014	158 371
Summa kortfristiga skulder	576 502	381 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 953 235	31 202 196

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-171 911	-2 799 860
Avskrivningar	333 672	333 672
Erlagd ränta	-72 190	-90 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 571	-2 556 813
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 667	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	35 785	-51 130
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-121 737	-1 236 845
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	116 876	14 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 828	-3 830 650
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	113 828	-3 830 650
Likvida medel vid årets början	2 981 227	6 811 877
Likvida medel vid årets slut	3 095 055	2 981 227

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10 år	10 %
Fastighetsförbättringar	25 år	4 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Då föreningen finansierat underhållet för de närmaste 10 åren kommer ingen avsättning att ske under en 10 års period.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	1 075 727	1 055 520
	Hyresintäkter bostäder	119 460	119 460
	Hyresintäkter lokaler	23 164	22 533
	Bredband internetanslutning	12 672	12 672
	Övriga tillval	25 800	25 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 878	3 935
	Övriga intäkter	-12	4 035
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 262 689	1 243 955

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel och städ	104 003	104 003
	Snöröjning och yttre skötsel	15 125	20 719
	Reparation och underhåll	226 100	2 848 255
	Fastighetsel	41 878	62 521
	Fjärrvärme	260 810	261 187
	Vatten	52 106	52 138
	Sophämtning	14 850	18 208
	Tomträttsavgäld	100 500	100 500
	Fastighetskatt/avgift	38 315	37 015
	Försäkringspremier	50 785	47 467
	Bredband, kabel-TV	12 391	16 443
	Övriga driftskostnader	52 316	8 173
	Summa driftkostnader	969 179	3 576 629
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	54 080	52 760
	Konsultarvode	417	6 042
	Revisionsarvode	27 500	28 750
	Advokatkostnader	6 875	0
	Övriga kostnader	930	1 143
	Kostnad för stämma och medlemsmöten	0	4 375
	Bankkostnader	5 587	5 872
	Överlåtelse/pantsättningskostnad	5 878	3 935
	Summa övriga externa kostnader	101 267	102 877

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	24 000	24 000
	Arbestgivaravgifter	6 480	6 637
	Summa personalkostnader	30 480	30 637

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 778 197	29 778 197
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 778 197	29 778 197
	Ingående avskrivningar	-1 920 724	-1 599 537
	Årets avskrivningar	-321 187	-321 187
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 241 911	-1 920 724
	Utgående redovisat värde	27 536 286	27 857 473
	Redovisat värde byggnader	27 536 286	27 857 473
	Summa redovisat värde	27 536 286	27 857 473

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	33 259 000	33 259 000
varav byggnader:	16 259 000	16 259 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	312 120	312 120
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 120	312 120
	Årets avskrivningar	-12 485	-12 485
	Utgående redovisat värde	256 060	268 545

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträttsavgäld	25 125	25 125
	Förvaltningsarvode	14 075	13 520
	Fastighetsförsäkring	4 294	55 079
	Kabel tv	1 744	0
	Bredband	2 391	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 629	93 724

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 1 år	200 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	7 600 000	0
	Amortering efter 5 år	0	7 800 000
	Summa långfristiga skulder	7 600 000	7 800 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2022-05-28	0,99		2 000 000
SEB	2022-05-28	0,99		2 800 000
SEB	2022-01-28	0,73		2 800 000
SEB	2021-10-28	0,90		200 000
Summa			0	7 800 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				200 000
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-200 000
Summa långfristiga skulder				7 600 000

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter	106 501	86 212
	Upplupen räntekostnad	11 779	15 058
	Fastighetsel	7 730	5 911
	Fjärrvärme	33 070	38 590
	Reparationer och underhållskostnader	37 844	0
	Fastighetskötsel och städ	61 531	0
	Övriga upplupna kostnader	11 559	12 600
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 014	158 371

Övriga noter

Not 11	Ställda Säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 800 000	7 800 000
	Summa ställda säkerheter	7 800 000	7 800 000

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Hägersten

Ulrika Höglund

Assur Samano

Anita Westergren

Johan Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Adeco Revisorer

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor