

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org.nr 716417-9199

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge
årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Redovisningens innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Tilläggsupplysningar	8 - 11

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, föreningens 38:e verksamhetsår.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ingmar Lönngren	Ordförande
Eva von Oelreich	Ledamot
Marcus Rosmalm	Ledamot
Hanaa Filali-Amil	Suppleant
Jörgen Öberg	Suppleant
Pontus Wallberg	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 15 maj 2020.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (fram till 2011 kallad Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC) samt Fastighetsägarna Sverige och Fasighetsägarna Stockholm

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen är 91 st.

Av föreningens 68 medlemslägenheter under året har det varit fyra försäljningar. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 14 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt varav en har bytt ägare under året. Tillfällig andrahandsuthyrning har godkänts för två bostadsrätter och två hyreslokaler under året. Tillståndet för de två hyreslokalerna och en bostadsrätt löper in på 2021.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning.

För gårdens skötsel har PB Mark & Miljö AB anlåtats.

Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlåtats Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Verksamhetsberättelse för brf Cepheus för verksamhetsåret 2020

Under året har 10 protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Nya föreningsstadgar antogs i samband med årsmötet i maj 2020.

Nya trivsel- och ordningsregler antogs av styrelsen 21 september 2020, publicerades på brf Cepheus hemsida och skickades ut till medlemmarna.

Året har präglats av pandemin på ett flertal sätt.

Styrelsen har förberett underlag för en gemensamhetsanläggning och möjlig samfällighetsförening med fastighetsägarna runt Cepheus innergård. Alla fastighetsägarna har visat intresse att delta i en sådan gemensamhetsanläggning. Särskilda överläggningar har skett med Statens Fastighetsverk (SFV), den andra stora markägaren av innergården utöver brf Cepheus, för att identifiera lämpliga former. SFV:s fastigheter är enskilt byggnadsminne, vilket inbegriper deras del av innergården.

Förvaltningen (forts)

Kulturmiljöenheten vid Länsstyrelsen i Stockholms län besökte innergården i april och visade intresse att undersöka förutsättningarna för att innergården som helhet, eventuellt med inramande fasader, blir enskilt byggnadsminne. Eftersom Länsstyrelsen måste prioritera pandemirelaterade uppgifter under året, kommer samtalen att återupptas först efter pandemin. Även Samfundet St Erik har visat intresse att stödja en sådan process.

Styrelsen upphandlade ny städfirma, Rosa Städservice, som har anlitats från 1 augusti 2020.

Fönsterputsning i trapphusen har utförts.

Kvarstående putsarbeten av källarutrymmen på Kindstugatan 10-12 för att förhindra att teglet vittrar sönder slutfördes under våren.

Nya lägenhetsförråd med troaxburar har byggts och belysning installerats.

Därefter har inventering av samtliga förrådslokaler på vindar och i källare påbörjats med syfte att kunna erbjuda intresserade att hyra förråd. Inventeringen slutförs 2021.

Reparation samt omputsning och ommålning av gårdsfasaden till Kindstugatan 6 har skett.

Renovering av tvättstugans avlopp har skett.

Inventering av cyklar i cykelställ ute på gården har genomförts och cyklar utan ägare avförts.

Inventering av eldstäder som är i bruk har genomförts inför planerad sotning 2021.

Därutöver har mindre reparations- och underhållsarbeten utförts. Vissa planerade åtgärder, bl a åtgärder på grund av OVK-besiktning sköts upp till 2021 på grund av pandemin, eftersom de kräver arbete i enskilda lägenheter.

Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin

Den starkt minskade besöksnäringen under pandemin drabbade Gamla stans butiker och restauranger hårt, så även butiker och restaurang inom föreningen Cepheus. Efter regeringsbeslut i april 2020 om stöd till vissa verksamheter under coronapandemin, beslöt styrelsen att sänka hyran under perioden 1 april till och med den 30 juni med 50% för särskilda lokalhyresgäster och uppdrog åt förvaltaren, Savills, att söka stöd hos Boverket/Länsstyrelsen för att kompensera del av hyresrabatten.

Under året fick några lokalhyresgäster också tillfälligt uppskov med hyresinbetalning.

Redan beslutade omförhandlingar av hyreslokalkontrakt slutfördes, men på grund av coronapandemin sköts nästa omgång omförhandlingar och villkorsförändringar gällande hyreslokalkontrakt framåt i tiden, vilket innebär ekonomiska konsekvenser på flerårsikt.

Styrelsens utgångspunkt är att försöka behålla den typ av lokalhyresgäster som i dag finns inom föreningen Cepheus.

Styrelsen uppfattar att föreningens medlemmar värdesätter den unika historiska miljön i kvarteret och att lokalhyresgästernas karaktär och verksamhetsinriktning starkt bidrar till att upprätthålla och framhäva stadsdelens unika kulturmiljö.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 142 600 000 kronor varav 121 000 000 kronor avser bostäder och 21 600 000 kronor avser lokaler.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	År 2020	År 2019	År 2018	År 2017
Totala intäkter	4 364	4 402	4 244	4 145
Resultat efter finansiella poster	74,1	0,8	0,4	1
Soliditet (%)	32,3%	31,9%	34,9%	37,7%

Förändring i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>				<i>Fritt eget kapital</i>
	Inbetalda insater	Upplåtelse-avgift	B.A Danills fond	Fond för yttre reparationer	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	6 422 647	7 839 292	5 450	2 519 323	-11 268 218
Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	0
Förändring under året	0	0	-	0	0
Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800
Årets resultat	-	-	-	-	74 156
Eget kapital 2020-12-31	6 422 647	7 839 292	5 450	2 842 123	-11 516 862

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-11 591 018
Årets resultat	74 156
Kronor	-11 516 862

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

Överförs till yttre fond	-322 800
Att i ny räkning överföres	-11 194 062
Kronor	-11 516 862

Beträffande föreningens verksamhet i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, samt tillhörande kommentarer.

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org. nr. 716417-9199

RESULTATRÄKNING	NOT	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 320 068	4 358 708
Övriga rörelseintäkter		43 485	43 496
Summa rörelseintäkter		4 363 553	4 402 204
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 676 701	-3 830 761
Övriga externa kostnader		-84 195	-58 103
Personalkostnader		-58 271	-57 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-342 503	-342 503
Summa rörelsekostnader		-4 161 670	-4 288 660
RÖRELSERESULTAT		201 883	113 544
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 920	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-129 647	-113 787
Summa finansiella poster		-127 727	-112 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		74 156	853
ÅRETS RESULTAT		<u>74 156</u>	<u>853</u>

BALANSRÄKNING	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 944 567	11 260 656
Maskiner och inventarier	7	26 545	52 960
Summa materiella anläggningstillgångar		10 971 112	11 313 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	8	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 974 612	11 317 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		182 702	11 088
Övriga fordringar		110 866	78 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	112 116	158 103
Summa kortfristiga fordringar		405 684	247 676
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 940 815	5 736 799
Summa kassa och bank		5 940 815	5 736 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 346 500	5 984 475
SUMMA TILLGÅNGAR		17 321 112	17 301 590

BALANSRÄKNING	NOT	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 422 647
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
Fond för yttre underhåll		2 842 123	2 519 323
B.A Danellii fond		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		17 109 512	16 786 712
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-11 591 019	-11 269 071
Årets resultat		74 156	853
Summa fritt eget kapital		-11 516 862	-11 268 218
SUMMA EGET KAPITAL		5 592 650	5 518 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 310 000	10 310 000
Summa långfristiga skulder	10	10 310 000	10 310 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		148 857	136 420
Skatteskulder		103 100	61 115
Övriga skulder		418 476	337 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	748 029	937 833
Summa kortfristiga skulder		1 418 462	1 473 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 321 112	17 301 590

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där ej annat anges i efterföljande noteringar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Hyresintäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.

Stamrening avskrivs med 2,5%.

Byggnadsinventarier avskrivs med 5%.

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till balansomslutningen.

Not 2 Årsavgifter, hyror mm	År 2020-12-31	År 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 402 412	2 402 414
Hyror bostäder	126 180	123 347
Hyror lokaler momsfria	155 215	146 234
Hyror lokaler momspliktiga	1 627 861	1 678 063
Hyresintäkter parkering momsfria	8 400	8 650
Övriga inäkter	43 485	43 496
	<u>4 363 553</u>	<u>4 402 204</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftkostnader	År 2020-12-31	År 2019-12-31
Driftkostnader	-2 086 515	-2 060 905
Reparationer och underhåll	-1 275 586	-1 458 843
Fastighetsskatt	-314 601	-311 013
	<u>-3 676 701</u>	<u>-3 830 761</u>
Not 4 Övriga ränteintäkter	År 2020-12-31	År 2019-12-31
Övriga ränteintäkter	1 920	1 095
	<u>1 920</u>	<u>1 095</u>
Not 5 Finansiella poster	År 2020-12-31	År 2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-129 618	-113 162
Övriga finansiella kostnader	-29	-625
	<u>-129 647</u>	<u>-113 787</u>
Not 6 Byggnader	År 2020-12-31	År 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 121 619	14 121 619
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 121 619</u>	<u>14 121 619</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 190 172	-8 874 083
Årets avskrivningar	-316 089	-316 089
Utgående avskrivningar	<u>-9 506 261</u>	<u>-9 190 172</u>
Utgående planenligt restvärde	4 615 358	4 931 447
Taxeringsvärdet byggnad	45 000 000	45 000 000
Mark		
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 329 209</u>	<u>6 329 209</u>
Taxeringsvärde mark	97 600 000	97 600 000
Not 7 Maskiner och inventarier	År 2020-12-31	År 2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	346 277	346 277
Anskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>346 277</u>	<u>346 277</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-293 317	-266 903
Årets avskrivningar	-26 414	-26 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-319 731</u>	<u>-293 317</u>
Utgående redovisat värde	26 545	52 960

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Finansiella anläggningstillgångar	År 2020-12-31	År 2019-12-31
	Insats SBC	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 9	Förutbet.kost och uppl. Intäkt.	År 2020-12-31	År 2019-12-31
	Förvaltningsarvode	0	62 654
	Försäkring	40 895	39 873
	Medlemskap borätterna	7 400	7 260
	Snöskottning 20/21	13 725	0
	Larm/ port	1 108	0
	Arrende Statens Fastigehtsverk 2021	500	0
	Kabel-TV	48 488	48 316
		112 116	158 103

Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	År 2020-12-31	År 2019-12-31
	Räntesats per		
	2020-12-31		
	Skulder till kreditinstitut	0,686%	3 100 000
	Skulder till kreditinstitut	0,715%	7 210 000
		10 310 000	10 310 000

Not 11	Upplupna kostnad. & förutbet intäkt.	År 2020-12-31	År 2019-12-31
	Förskottshyror	461 781	530 835
	Övriga interimskulder	286 248	406 998
		748 029	937 833

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	År 2020-12-31	År 2019-12-31
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 859 800	10 859 800

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2021-.....-.....

Eva von Oelreich

Marcus Rosmalm

Ingmar Lönngrén

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2021 - -

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Perry Göransson
Revisor