
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Rován 9
Org nr: 716418-1450





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rován 9 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 203% till 98%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 203% till 490%.

I resultatet ingår avskrivningar med 94 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 431 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rován 9 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Renstiernas gata 48 och Ringvägen 161. I föreningen finns en lokal på 180 m² i gatuplan och en garagelokal på 230 m² upplåtna med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kokvrå	10
1 rum och kök	11
2 rum och kök	15
Totalt	36

Total tomtarea	580 m ²
Total bostadsarea	1 605 m ²
Total lokalarea	410 m ²

Årets taxeringsvärde	54 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 977 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 129 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Rensning och kartering av kanaler	2018
Råttfällor på stammar	2017
Ny fjärrvärmecentral	2016
Råttfällor på stammar	2016
Utsug av radon i källare	2016
Ny tvättmaskin	2016
Målning av fastighetens fönster och dörrar	2016
Högtrycksspolning av stammar	2016
Delvis nya stuprör	2015
Ny dränkpump i befintlig pumpgrop	2015
Ventilationsåtgärder i 7 lägenheter	2014
Ommålning av fastighetens tak	2013
Byte av undermåliga takplåtar	2013
Del av soprum omgjort till barnvagnsförråd	2012
Ventilation	2011
Snörasskydd	2010
Torktumlare, Utomhusarmatur	2009

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Belopp (kr)</u>
Byte avloppsrör samt isolering asbeströr i källare	55 125
Byte fettavskiljare och rör i källare	52 875

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Sara Larsson	Ordförande	Stämman
Ann Svedeby	Ledamot	Stämman
Alexander Andreasson	Ledamot	Stämman
Christoffer Clarin	Ledamot	Stämman
Päivi Kantala	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Ming Ceder	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av
Carl Norrman	Förtroendevald revisor	Stämman
Christine Engdahl	Revisorssuppleant	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 blev ett händelserikt år i föreningens historia.

I början av året slutfördes besiktning av återställandet efter branden och försäkringsersättning betalades ut.

Styrelsen hade under hösten 2019 kommit fram till att det förelåg ett ganska omfattande underhåll av fastigheten. Vi beslutade då att återigen undersöka möjligheten att sälja vinden för att finansiera detta. Efter kontakt med tre exploatörer i början av 2020 beslutade vi att gå vidare med Skeppsholmen Sotheby's International Realty. Den 20 augusti 2020 hölls ett medlemsmöte med information om planerna på en vindförsäljning som nu också utökats med en gårdslägenhet efter ianspråktagande av cykelrum och tvättstuga. I mitten på september erhöll styrelsen medgivande från samtliga medlemmar att flytta vindsförråd till källaren och omdisponera tvättstuga och cykelförvaring. Den 12 oktober 2020 fattade extrastämman det formella beslutet att upplåta vind, tvättstuga och cykelrum för exploatering. Den 17 november 2020 skrev föreningen upplåtelseavtal med Iconic Fastigheter AB. Iconic Fastigheter AB lämnade in ansökan om bygglov till Stadsbyggnadskontoret den 26 januari 2021. Bygglov har ännu inte beviljats.

Vid besök hos vår lokalhyresgäst, Zebradans, påpekade innehavaren att de under flera år haft en fuktskada i muren längs Renstiernas gata. Vid närmare kontroll i vår källare så visade det sig att en stor del av vår källarvägg också hade en fuktskada. Vi engagerade ett företag som flexade väggarna dvs tog bort gammal färg (antagligen plastfärg) för att på så sätt se om de torkar upp. Dessutom kontaktades Trafikkontoret eftersom gatstenen var märkligt lagd längs väggen. Dessa lades om i december 2020. Stuprören som var vridna mot väggen riktades ut från väggen i samband med smärre reparationer av rören i mars 2021. Vi har kunnat konstatera att väggen torkat upp en del hos oss och Zebradans efter dessa åtgärder.

Eftersom vi har en restaurang i huset så har vi också en fettavskiljare som är placerad i källaren. Den släppte ut en fruktansvärd odör som dessvärre också spred sig upp till restaurangen och trappuppgång på Ringvägen via otäta rör genomföringar. En del rör var också trasiga och läckte. I maj 2020 satte vi in en ny fettavskiljare och bytte alla trasiga rör. Samtidigt byttes en stor del av avloppsrören och inplastning gjordes av rörisolering som var asbestbeklädd. En trasig fläkt i källaren byttes också ut.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av föreningens lägenheter godkändes den 7 september 2020. Det har varit en lång process då den påbörjades den 7 december 2017! En del ombyggda lägenheter vållade problem eftersom ventilationen inte utförts på ett korrekt sätt. Styrelsen har utfärdat nya riktlinjer och vid ombyggnad som påverkar ventilationen så skall den besiktigas direkt av behörig och intyg på godkänd besiktning skall lämnas in. OVK måste genomföras i lägenheterna vart sjätte år (lagkrav) så det är dags igen 2023.

Under augusti-september 2020 anlätade vi en elkonsult för att göra en utvärdering av fastighetens el. I samband med att en säkring brann i restaurangens elcentral och den elektrikern uppmanade oss att "åtgärda elen" kände vi att det var dags att få ett professionellt utlåtande över status. Utvärderingen som presenterades visade att vissa delar var rent brandfarliga och borde åtgärdas omgående. Vi beslutade därför att göra en total renovering av all el i fastigheten samt en uppgradering till 3-fas. Konsulten som vi anlätat gjorde ett underlag för upphandlingen och offerter togs in. Vi valde att gå vidare med Ultra El som startade projektet i december 2020.

Vi vill också kommentera några resultatpåverkande poster nedan.

Vattenavläsning hade inte gjorts sedan 2015 när den lästes av i juli 2020. Det visade sig att den preliminära förbrukningen som vi debiterats under dessa år varit alldeles för hög och det resulterade i en återbetalning om ca 480 000 som naturligtvis blev väldigt positivt för resultatet. Vattnet skall framledes läsas av varje år.

Vid genomgång av anläggningsregistret så upptäckte vi att fönstermålning som utförts 2007 aktiverats över en period om 50 år. Eftersom fönstren målats om därefter (2016) så kan inte en sådan standardförbättring ligga kvar som en tillgång. Dessutom är det en ren reparation och inte en standardförbättring. Resultatet påverkades negativt med 130 172.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början på januari 2021 utförde vi en OVK i våra affärslokaler. Som fastighetsägare är vi skyldiga att göra detta vart tredje år. Detta hade inte utförts under de senaste femton åren. De anmärkningar som framkom kommer att åtgärdas av lokalhyresgästerna och följas upp av styrelsen.

I mitten på januari 2021 utförde vi en brandsyn av lokalerna och källaren. Ett antal punkter som måste åtgärdas konstaterades. Någon punkt kommer att åtgärdas av föreningen medan större delen faller på våra lokalhyresgäster. Styrelsen kommer att följa upp att lokalhyresgästerna åtgärdar sina anmärkningar. Därefter lever vi upp till Lagen om skydd mot olyckor.

Elprojektet fortskrider enligt plan. Parallellt med detta iordningställs källaren för de nya källarkontoren som kommer att ersätta vindskontoren.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

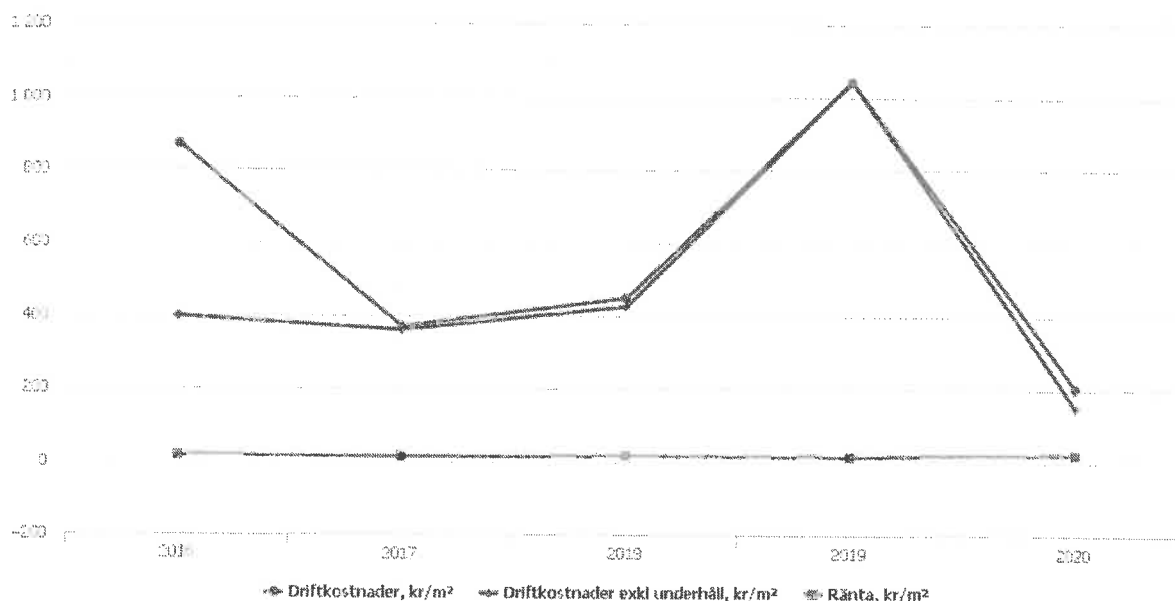
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Årsavgiften höjdes 2020-01-01 med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 534	1 266	1 254	1 245	1 239
Resultat efter finansiella poster	337	30	58	178	-816
Soliditet %	70	61	70	70	70
Likviditet %	98*	203	292	242	212
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	414	414	414	414
Driftkostnader, kr/m ²	202	1 041	449	370	869
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	148	1 041	426	360	397
Ränta, kr/m ²	22	17	17	16	18
Underhållsfond, kr/m ²	152	141	77	61	0
Lån, kr/m ²	1 137	1 144	915	916	921

*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 089 127	793 395	285 434	-34 682	30 543
Disposition enl. årsstämmobeslut				30 543	-30 543
Reservering underhållsfond			129 000	-129 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-108 000	108 000	
Årets resultat					337 154
Vid årets slut	5 089 127	793 395	306 434	-25 139	337 154

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-4 139
Årets resultat	337 154
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-129 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 000
Summa	312 014

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

312 014

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 533 518	1 265 776
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 831	1 296 436
Summa rörelseintäkter		1 630 349	2 562 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-407 810	-2 102 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 434	-208 230
Personalkostnader	Not 6	-94 071	-94 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 542	-93 542
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-130 172	0
Summa rörelsekostnader		-1 240 028	-2 499 017
Rörelseresultat		390 321	63 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	505	1 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 672	-34 350
Summa finansiella poster		-53 167	-32 652
Resultat efter finansiella poster		337 154	30 543
Årets resultat		337 154	30 543

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 362 999	6 586 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	195 562	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 558 561	6 586 713
Summa anläggningstillgångar		6 558 561	6 586 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	113	1 163
Övriga fordringar	Not 15	20 620	1 089 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	77 885	40 956
Summa kortfristiga fordringar		98 618	1 131 182
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 682 358	1 590 224
Summa kassa och bank		2 682 358	1 590 224
Summa omsättningstillgångar		2 780 976	2 721 406
Summa tillgångar		9 339 536	9 308 119

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 882 522	5 388 022	
Fond för yttre underhåll	306 434	285 434	
Summa bundet eget kapital	6 188 955	5 673 455	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-25 139	-34 682	
Årets resultat	337 154	30 543	
Summa fritt eget kapital	312 014	-4 139	
Summa eget kapital	6 500 970	5 669 316	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	2 297 064
Summa långfristiga skulder		0	2 297 064
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amortering och omsättning av lån)	Not 18	2 297 042	14 587
Leverantörsskulder	Not 19	154 808	118 538
Skatteskulder	Not 20	7 767	5 895
Övriga skulder	Not 21	62 820	62 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	316 130	1 139 899
Summa kortfristiga skulder		2 838 567	1 341 739
Summa eget kapital och skulder		9 339 536	9 308 119

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	731 690	665 164
Hyror, lokaler	723 504	564 744
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	2 170	-3 720
Rabatter	-11 758	0
Debiterad fastighetsskatt	87 912	39 588
Summa nettoomsättning	1 533 518	1 265 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	67 939	108 360
Övriga ersättningar	15 492	13 459
Fakturerade kostnader	720	360
Övriga rörelseintäkter	12 680	22 673
Försäkringsersättningar	0	1 151 584
Summa övriga rörelseintäkter	96 831	1 296 436

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-108 000	0
Reparationer	-91 495	-1 295 276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 214	-101 342
Försäkringspremier	-31 210	-15 753
Serviceavtal	-21 346	-59 886
Obligatoriska besiktningar, OVK	-4 450	-32 988
Snö- och halkbekämpning	0	-4 013
Förbrukningsmaterial	0	-529
Fordons- och maskinkostnader	-900	0
Vatten*	354 771	-203 967
Fastighetsel	-38 614	-49 484
Uppvärmning	-254 112	-281 129
Sophantering och återvinning	-25 803	-18 567
Förvaltningsarvode drift	-83 437	-39 530
Summa driftskostnader	-407 810	-2 102 463

*Kostnader för vattenförbrukning inkluderar avräkning från år 2015.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 336	-71 131
IT-kostnader	-69 091	-111 957
Övriga försäljningskostnader	-2 503	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 831	-8 673
Kreditupplysningar	-1 575	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 238	-9 767
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Konsultarvoden	-215 200	0
Bankkostnader	-1 650	-1 560
Övriga externa kostnader	-121 826	0
Summa övriga externa kostnader	-514 434	-208 230

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-71 400	-72 651
Sociala kostnader	-22 671	-22 131
Summa personalkostnader	-94 071	-94 782

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning byggnader	-73 266	-73 266
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 276	-20 276
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-93 542	-93 542

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång för måleriarbete	-130 172	0
Summa övriga rörelsekostnader	-130 172	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 475
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	335	223
Övriga ränteintäkter	170	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	505	1 698

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-43 672	-34 350
Övriga finansiella kostnader	-10 000	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 672	-34 350

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 636 708	6 636 708
Tillkommande utgifter	1 013 795	1 013 795
	7 650 503	7 650 503
Avyttringar och utrangeringar		
Återföring avskrivning för måleriarbete	-180 794	
	-180 794	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 469 709	7 650 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-777 065	-703 799
Tillkommande utgifter	-286 725	-266 449
	-1 063 790	-970 248
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 266	-73 246
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 276	-20 276
Årets utrangering, måleriarbete	50 622	0
	-42 920	-93 522
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 106 710	-1 063 770
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 362 999	6 586 733

Varav

Byggnader	5 786 376	5 859 663
Tillkommande utgifter	576 623	727 070

Taxeringsvärden

Bostäder	49 800 000	49 800 000
Lokaler	5 177 000	5 177 000

Totalt taxeringsvärde

	54 977 000	54 977 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 599 000</i>	<i>18 599 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 378 000</i>	<i>36 378 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	126 106	126 106
	126 106	126 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 106	126 106
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-126 106	-126 106
	-126 106	-126 106
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-126 106	-126 106
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-126 106	-126 106
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående ny- och ombyggnation	195 562	0
Vid årets slut	195 562	0

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	113	1 163
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	113	1 163

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 620	23 552
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 065 511
Summa övriga fordringar	20 620	1 089 063

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 055	4 046
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 334
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 230	18 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 600	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 885	40 956

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	56 861	56 691
Transaktionskonto	2 625 497	1 533 533
Summa kassa och bank	2 682 358	1 590 224

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 297 042	2 311 651
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 819	-14 587
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 271 223	-
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 297 064

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2020-12-18	400 000,00	-390 000,00	10 000,00	0,00
SBAB		2021-01-18	1 911 651,00	-1 897 042,00	14 609,00	0,00
SBAB	1,68%	2021-12-20	0,00	390 000,00	0,00	390 000,00
SBAB	1,73%	2021-01-18	0,00	1 897 042,00	0,00	1 897 042,00
Summa			2 311 651,00	0,00	24 609,00	2 287 042,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt (enligt RevU-18) trots att föreningen inte fått några indikationer på lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	107 986	118 538
Ej reskontraförda leverantörsskulder	46 822	0
Summa leverantörsskulder	154 808	118 538

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	5 895
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	103 214	0
Debiterad preliminärskatt	-95 447	0
Summa skatteskulder	7 767	5 895

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	62 820	62 820
Summa övriga skulder	62 820	62 820

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 434	0
Upplupna räntekostnader	2 712	2 852
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	783 198
Upplupna elkostnader	3 247	3 618
Upplupna vattenavgifter	17 460	34 067
Upplupna värmekostnader	33 397	32 109
Upplupna kostnader för renhållning	8 883	3 098
Upplupna styrelsearvoden	71 600	93 205
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 503	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 894	185 127
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	316 130	1 139 899

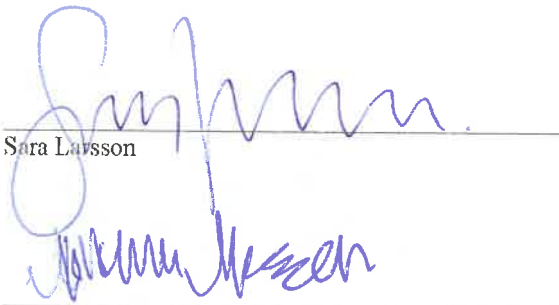
Not Ställda säkerheter

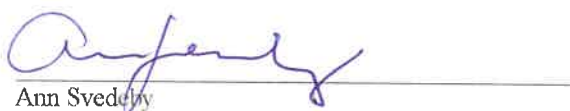
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 471 000	4 471 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-05-06

Ort och datum


Sara Larsson



Ann Svedby

Alexander Andreasson


Christoffer Clarin


Päivi Kantala

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-21


Christine Engdahl (ersätter Carl Norrman)
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

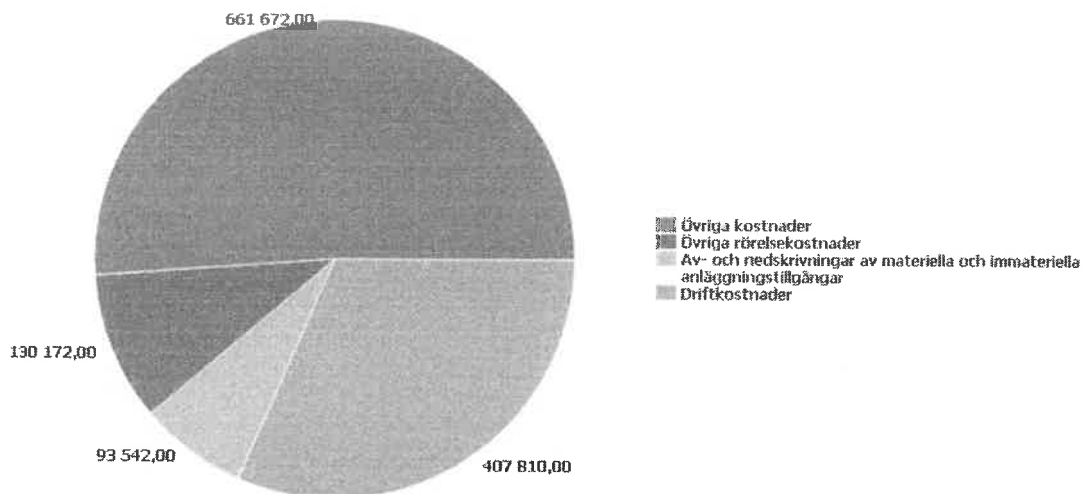
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

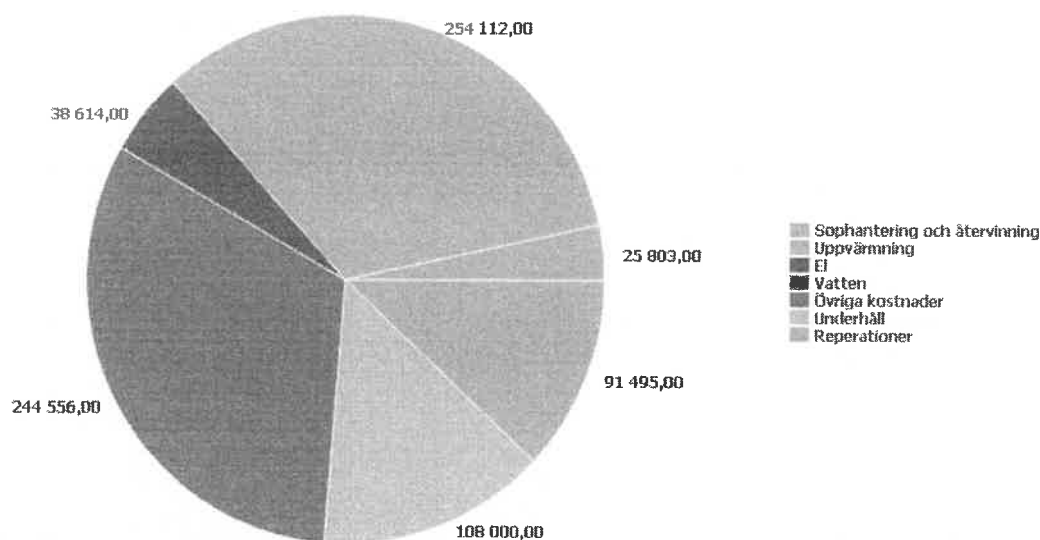
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	407 810	2 102 463
Övriga externa kostnader	514 434	208 230
Personalkostnader	94 071	94 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	93 542	93 542
Övriga rörelsekostnader	130 172	0
Finansiella poster	53 167	32 652
Summa kostnader	1 293 195	2 531 670



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	31 248	6 927
Serviceavtal	21 346	59 886
Inre skötsel/städ grund	44 116	32 603
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	1 625	27 413
Hissbesiktning	2 825	5 575
Snö- och halkbekämpning	0	4 013
Rep bostäder utg för köpta tj	0	8 918
Rep lokaler utg för köpta tj	49 746	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	539
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	14 694
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 450	12 546
Rep install utg för köpta tj Värme	0	5 794
Rep install utg för köpta tj El	0	10 063
Rep install utg för köpta tj Hissar	12 634	10 344
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 603	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	493 749
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	3 850
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 061	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	597 205
Vattenskador	0	132 574
Vandalisering	4 000	5 000
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	55 125	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	52 875	0
Fastighetsel	38 614	49 484
Uppvärmning	254 112	281 129
Vatten	-354 771	203 967
Sophämtning	25 803	18 567
Fastighetsförsäkring	31 210	15 753
Värmeservice	8 073	0
Fastighetsskatt	103 214	101 342
Förbrukningsmaterial	0	529
Övriga kostnader för transportmedel	900	0
Summa driftkostnader	407 810	2 102 463



BRF Rovän 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Rovän 9 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

