

Årsredovisning 2020

BRF KLUBBACKEN 24

769607-0650

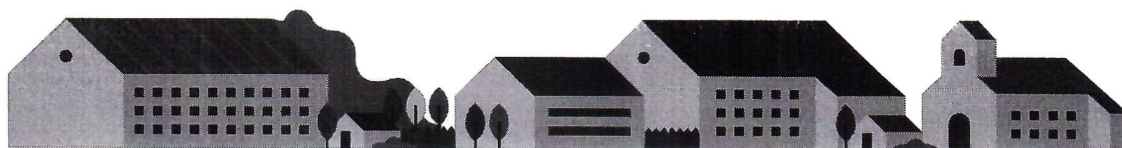


VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KLUBBACKEN 24

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



ESK UB
QY

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-03.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mowitz 3 på adressen Klubbacken 24 i Hägersten. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Erika Herbert	Ordförande
Vilhelm Bromander	Ledamot
Peter Örn	Ledamot
Jonathan Bondesson	Suppleant
Cecilia Söderström	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av samtliga ledamoter, två i förening

REVISORER

Sofia Gunnarsson, Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Föreningen har haft 1 extra föreningsstämma 2020-09-03 för att ändra styrelsens sammansättning. Ledamot Max Brogmar samt ordförande David Ernstsson har avgått under året då de avyttrat sina bostadsrätter. Jonathan Bondesson övergick från att vara ledamot till att bli suppleant. Erika Herbert valdes till ny ordförande. Peter Örn och Vilhelm Bromander valdes till nya styrelseledamöter.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Driftia
Trapphusstädning	Global Fastighetsservice
Serviceavtal Hiss	ManKan
Serviceavtal Fjärrvärmecentral:	Energisparkonsult
Serviceavtal Fastighetsfläkt	Driftia
Hissbesiktning	KIWA Inspecta
Fjärrvärme	Fortum
Fastighetsel	Fortum
Kabel-TV	ComHem
Bredband/fiberoptik	IP-Only
Sophämtning Hushållssopor	Stockholm kommun
Nodrum för fiberoptik/bredband	Stokab

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

2010 förvärvades fastigheten från Svenska bostäder av bostadsrättsföreningen Klubbacken 24.

2011 byggdes en helt ny tvättstuga i fastigheten.

2012 genomfördes flera större renoveringar/installationer.

- Stambytesrenovering med helrenovering av badrum samt nya ledningar till kök.
- Byte av all fastighetsel.
- Installation av en helt ny fjärrvärmecentral.
- Byte av samtliga radiatorventiler i fastighetens allmänna utrymmen och lägenheter.
- Byte av samtliga stamregleringsventiler till värmesystemet.
- Injustering av samtliga radiatorventiler samt stamregleringsventiler.
- Byte av befintlig el-servisledning.
- Installation av nya fjärrvärmerör till fastigheten.

Alla renoveringar genomförda under 2011 och 2012 är enligt föreningens ekonomiska plan från 2010.

2013 besiktades yttertaket och taket bedömdes vara i gott skick.

2014 utfördes förbättringsåtgärder av yttertaket baserat på 2013-års besiktning av taket. Syftet med takåtgärderna är att förhindra framtida skador.

2015 Genomfördes en OVK-besiktning samt inom fastigheten gallring av träd i dåligt skick. OVK - besiktningen utfördes enligt föreningens ekonomiska plan.

2016 Installation av fiberoptik/bredband i alla lägenheter. OVK besiktningen avslutades med godkänt resultat efter att rekommenderade åtgärder utförts. Brandskydds kontroll av öppna spisar har utförts.

2017 Balkongrenovering har genomförts enligt ekonomisk plan. Sotning av öppna spisar har genomförts.

2018 Ommålning av trapphuset har genomförts. Ny underhållsplan upprättats av extern konsult.

2020

- Besiktning av yttertak genomförd och renovering krävs.
- Tre av föreningens banklån bands om med lägre räntor än tidigare.
- Hämtning av matavfall i föreningen har påbörjats.
- Sotning av öppna spisar har genomförts.
- Installation av portkod.

ÖVRIGT

För internet anslutning finns 3 alternativ: ComHem / Bredband IP-Only / Telia ADSL. Fiberoptik för bredband finns installerat i alla lägenheter.

Föreningen hade under året en städdag på hösten (vårens städdag ställdes in pga. Covid-19).

PARKERINGSPLATSER

Föreningen har 8 st parkeringsplatser som är uthyrda.

FÖRENINGSLOKALER

Föreningen har tillgång till:

- En föreningslokal.
- Ett hobbyrum.
- Ett cykelrum.
- Ett större förråd.

AMORTERINGAR, UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH OFÖRUTSEDDA REPARATIONSKOSTNADER

Med dagens avgiftsnivå har föreningen som målsättning att avsätta 200 000 kr per år till amortering och har 50 000 kr per år för oförutsedda reparationskostnader. Under 2020 skedde ingen amortering med anledning av kommande utgifter för takreovering under år 2021.

Tabell 1. Genomförda amorteringar i kr per år.

År	2018	2019	2020
i kr	200 000	200 000	-

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har bundit om tre av föreningens lån till lägre ränta och kommer därmed att minska sina ränteutgifter.

Föreningen har även bytt bank för två av sina lån från Swedbank till SEB för att få en mer fördelaktig ränta.

EKONOMI

Föreningen har under året haft en del kostnader som belastar årets resultat:

- Reparation av hiss
- Reparation av torktumlare, tvättmaskin och mangel
- Installation av portkod
- Sotning
- Besiktning av yttertak

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

UB
EGR
B

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	940 364	901 610	861 488	858 044
Resultat efter fin. poster	139 900	138 755	-88 078	-1 153 110
Soliditet, %	68	68	67	67
Yttre fond	143 045	80 645	141 330	119 130
Taxeringsvärde	20 800 000	20 800 000	12 800 000	12 800 000
Bostadsyta, kvm	950	950	950	950
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	826	789	751	751
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 842	8 842	9 053	9 263
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,84	1,95	2,02
Belåningsgrad, %	31,64	31,55	32,22	32,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	17 843 393	-	-	17 843 393
Upplåtelseavgifter	2 645 779	-	-	2 645 779
Fond, yttre underhåll	80 645	-	62 400	143 045
Balanserat resultat	-2 338 124	138 755	-62 400	-2 261 768
Årets resultat	138 755	-138 755	139 900	139 900
Eget kapital	18 370 449	0	139 900	18 510 348

UB
OK
TJ

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 261 768
Årets resultat	139 900
Totalt	-2 121 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	62 400
Balanseras i ny räkning	-2 184 269
	-2 121 869

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		940 364	901 610
Rörelseintäkter		-1	1
Summa rörelseintäkter		940 363	901 611
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-478 578	-453 847
Övriga externa kostnader	7	-81 946	-66 106
Personalkostnader	8	-33 051	-22 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 952	-71 937
Summa rörelsekostnader		-665 527	-614 762
RÖRELSERESULTAT		274 836	286 849
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134 936	-148 094
Summa finansiella poster		-134 936	-148 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 900	138 755
ÅRETS RESULTAT		139 900	138 755

ESJ
VB

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 550 601	26 622 553
Summa materiella anläggningstillgångar		26 550 601	26 622 553
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 550 601	26 622 553
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-8 664	-918
Övriga fordringar	11	536 287	320 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 511	32 183
Summa kortfristiga fordringar		561 134	351 722
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 518	0
Summa kassa och bank		1 518	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 652	351 722
SUMMA TILLGÅNGAR		27 113 253	26 974 275

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 489 172	20 489 172
Fond för yttre underhåll		143 045	80 645
Summa bundet eget kapital		20 632 217	20 569 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 261 768	-2 338 124
Årets resultat		139 900	138 755
Summa fritt eget kapital		-2 121 869	-2 199 368
SUMMA EGET KAPITAL		18 510 348	18 370 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 400 000	8 400 000
Summa långfristiga skulder		8 400 000	8 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 448	46 873
Skatteskulder		1 782	1 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	155 675	155 686
Summa kortfristiga skulder		202 905	203 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 113 253	26 974 275

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klubbacken 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

VB
ES
AJ

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	126 444	122 760
Hysesintäkter, lokaler	500	500
Hysesintäkter, p-platser	28 500	29 100
Årsavgifter, bostäder	784 920	749 250
Övriga intäkter	-1	1
Summa	940 363	901 611

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktningkostnader	1 890	1 839
Fastskötsel, städ material	180	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	42 008	40 807
Fastskötsel/teknisk förv extra	25 351	7 831
Hiss serviceavtal	3 748	3 654
Service värmeanläggning	0	5 292
Snöskottning	0	1 447
Städning	17 246	17 248
Trädgård och blommor	4 670	1 807
Övriga köpta tjänster	6 025	0
Övriga serviceavtal	7 239	2 386
Övrigt	13 209	0
Summa	121 566	82 311

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	41 313	43 876
Summa	41 313	43 876

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	31 855	36 413
Sophämtning	27 942	25 529
Uppvärmning	170 855	185 623
Vatten	25 965	24 805
Summa	256 617	272 370

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	8 796	8 796
Fastighetsförsäkringar	13 355	10 484
Fastighetsskatt	31 438	30 294
Kabel-TV	5 493	5 490
Korr. fastighetsskatt	0	226
Summa	59 082	55 290

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	41 852	41 192
Bankkostnader	1 359	1 678
Extradebitering förvaltn.	3 935	1 664
Förbrukningsinventarier	0	5 146
Förbrukningsmaterial	438	0
Kontorsmtrl trycksaker	699	0
Postbefordran	140	0
Revisionsarvoden	31 695	13 588
Styr.möte/stämma/städdag	428	1 241
Övriga förvaltningskostnader	1 400	1 598
Summa	81 946	66 106

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	7 901	5 471
Styrelsearvoden	25 150	17 400
Summa	33 051	22 871

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134 936	148 094
Summa	134 936	148 094

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 292 594	27 292 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 292 594	27 292 594
Ingående ackumulerad avskrivning	-670 041	-598 104
Årets avskrivning	-71 952	-71 937
Utgående ackumulerad avskrivning	-741 993	-670 041
Utgående restvärde enligt plan	26 550 601	26 622 553
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 901 954</i>	<i>12 901 954</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
Summa	20 800 000	20 800 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 628
Nabo Klientmedelskonto	536 244	318 652
Skattekonto	43	177
Summa	536 287	320 457
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	2 199	2 199
Fastighetsskötsel	604	592
Försäkringspremier	13 381	12 138
Förvaltning	10 491	10 463
Kabel-TV	1 374	1 373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 462	5 418
Summa	33 511	32 183

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2025-03-25	1,07 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2020-12-22		0	2 600 000
Swedbank	2020-03-28		0	900 000
Swedbank	2023-10-25	1,87 %	2 600 000	2 600 000
SEB	2022-12-28	0,68 %	900 000	0
SEB	2025-12-28	0,99 %	2 600 000	0
Summa			8 400 000	8 400 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	25 000	18 000
El	8 232	8 158
Förutbetalda avgifter/hyror	78 788	77 865
Uppvärmning	22 157	23 161
Utgiftsräntor	7 982	15 896
Vatten	6 513	6 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 003	6 390
Summa	155 675	155 686

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 100 000	12 100 000
Summa	12 100 000	12 100 000

Underskrifter

Hägersten, 2021 - 05 - 09
Ort och datum

Erika Herbert

Erika Herbert
Ordförande

Peter Örn

Peter Örn
Ledamot

Vilhelm Bromander

Vilhelm Bromander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 18

Sofia Gunnarsson

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor

ESB VS
Rye