

Årsredovisning 2020

BRF VITSIPPAN 8

769620-6049



 nabo

JOF
CA EA
Joh MG

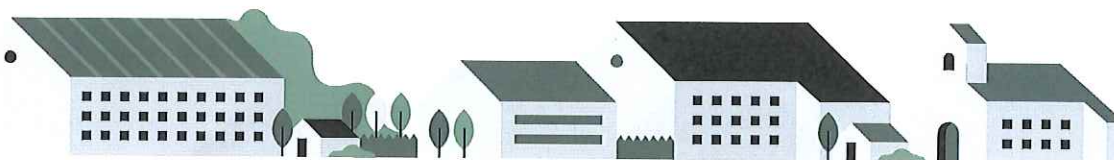
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VITSIPPAN 8

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL

- 2020 Byte av värmepump
- 2020 Underhållsarbete av taket
- 2020 Övergång till fiber i fastigheten

PLANERADE UNDERHÅLL

Visst underhållsarbete på innergården planerat

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSSÅRET

1 lägenhet såldes och 1 ny medlem godkändes i föreningen.

Föreningen tvingades under året byta ut värmepumpen i husets källare, då den tidigare gick sönder. Denna investering hade vi inte budgeterat för, vilket ledde till ett både något svagare resultat än förväntat och lägre än föregående år. Samtidigt har föreningens räntekostnaderna sänkts sedan den ena delen av föreningens lån omförhandlats.

Arbete med att bygga ut en av föreningens lägenheter med ovanliggande vindsutrymme har inletts.

Föreningen beslutade inför 2021 att höja avgifterna med 3 procent.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	552	549	530	519
Resultat efter fin. poster	12	76	-14	13
Soliditet, %	59	58	58	58
Yttre fond	225	197	212	184
Taxeringsvärde	12 850	12 850	10 142	10 142
Bostadsyta, kvm	508	508	508	508
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	753	753	719	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 366	13 435	13 504	13 573
Genomsnittlig skuldränta, %	1,98	2,15	2,13	2,00
Belåningsgrad, %	43,15	43,23	43,31	43,40

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	9 631	-	-	9 631
Fond, yttre underhåll	197	-	28	225
Balanserat resultat	-76	76	-28	-28
Årets resultat	76	-76	13	13
Eget kapital	9 827	0	13	9 841

AS
JDF
JC
EA
MG
Joh

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-28
Årets resultat	13
Totalt	<u>-15</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	28
Balanseras i ny räkning	-43
	<u><u>-15</u></u>

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		552	549
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		552	549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-327	-246
Övriga externa kostnader	7	-24	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54	-54
Summa rörelsekostnader		-404	-326
RÖRELSERESULTAT		147	223
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-134	-147
Summa finansiella poster		-134	-147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13	76
ÅRETS RESULTAT		13	76

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	15 737	15 788
Maskiner och inventarier	10	19	23
Pågående projekt		69	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 825	15 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 825	15 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	6
Övriga fordringar	11	0	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21	20
Summa kortfristiga fordringar		32	45
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	586	586
Summa kortfristiga placeringar		586	586
Kassa och bank			
Kassa och bank		366	382
Summa kassa och bank		366	382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		984	1 013
SUMMA TILLGÅNGAR		16 809	16 823

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 631	9 631
Fond för yttre underhåll		225	197
Summa bundet eget kapital		9 856	9 828

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-28	-76
Årets resultat		13	76
Summa fritt eget kapital		-15	0

SUMMA EGET KAPITAL

9 841 9 827

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	6 755	6 790
Övriga långfristiga skulder		25	25
Summa långfristiga skulder		6 780	6 815

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		35	35
Leverantörsskulder		28	27
Skatteskulder		42	40
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	85	80
Summa kortfristiga skulder		188	181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 809 16 823

KS
JOF Jc
EA
Deh MS

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vitsippan 8 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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	54	54
Hysesintäkter, lokaler	113	111
Årsavgifter, bostäder	383	383
Övriga intäkter	2	2
Summa	552	549

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	5	5
Städning	13	14
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	20	19

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	104	27
Summa	104	27

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	22	21
Sophämtning	9	7
Uppvärmning	87	91
Vatten	25	20
Summa	143	140

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	5	0
Fastighetsförsäkringar	8	7
Fastighetsskatt	21	21
Kabel-TV	25	32
Summa	60	60

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	17	16
Övriga förvaltningskostnader	7	10
Summa	24	26

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134	147
Summa	134	147

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 241	16 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 241	16 241
Ingående ackumulerad avskrivning	-453	-403
Årets avskrivning	-50	-50
Utgående ackumulerad avskrivning	-504	-453
Utgående restvärde enligt plan	15 737	15 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 172	6 172
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 771	6 771
Taxeringsvärde mark	6 079	6 079
Summa	12 850	12 850

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37	37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>37</u>	<u>37</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-14	-10
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18</u>	<u>-14</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>19</u></u>	<u><u>23</u></u>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	19
Summa	0	19
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6	0
Försäkringspremier	3	2
Förvaltning	4	4
Kabel-TV	1	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5
Summa	21	20
NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	586	586
Summa	586	586

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2021-12-31	2,14 %	3 395	3 413
Länsförsäkringar Hypotek	2023-12-31	1,78 %	3 395	3 413
Summa			6 790	6 825

Varav kortfristig del

35

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	46	46
Uppvärmning	10	12
Utgiftsräntor	11	12
Vatten	10	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Summa	85	80

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

JS
JPF JC
CH EA
Jeh MG

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 13

Ort och datum



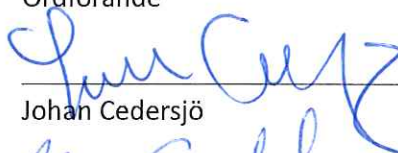
Casper Hedberg



Daniel Kjellberg
Ordförande



Evelina Andersson



Johan Cedersjö



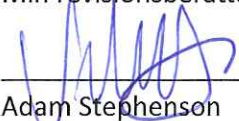
Jean-Daniel Flourie



Melina Grundel

Min revisionsberättelse har lämnats

2021 - 04 - 20



Adam Stephenson
Revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Vitsippan 8
Org nr. 769620-6049

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Brf Vitsippan 8. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av sin revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort, datum:

Stockholm 20210420



Adam Stephenson

