

ÅRSREDOVISNING

för tiden 1 januari 2020 till och med 31 december 2020

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgifter så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Brf Draget avge förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning avseende räkenskapsåret 2020. Styrelsen avger även en budget för år 2020.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheten Långreven 13 i Sofia församling inom Stockholms kommun den 1993-01-15. På denna tomt uppfördes år 1929 en byggnad som renoverades år 1986 med stambyten och numera omfattar 31 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om totalt 1.131 kvadratmeter.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Storlek	Bostadsrätter	Hyreslägenheter	Totalt
1 rum o kök	29	1	30
3 rum o kök	1		1
Total	30	1	31
Kvadratmeter	1 097	34	1 131

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår försäkring gällande brand, vattenskada, inbrott samt ansvar.

Styrelse och förvaltning

Styrelsen har sedan 21 april 2020 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter har varit Jan-Olof Ask, Henrik Bäckström, Doreen Chiang-Söderström, Maria Gustafsson och Tintin Scheynius. Suppleant har varit Erica Svennar.
Styrelsen ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

Föreningens hemsida: www.brfdraget.se

Revisor

Revisor har varit Marie Sjöberg

Föreningsfrågor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2020.

Överlåtelse

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (30 st lägenheter) och 1 hyresgäst.
Under år 2020 har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick vid årets slut i genomsnitt till 244 kr/kvm/år.

Reparationer och underhåll

Ommålningen av trapphuset föregående år färdigställdes med dekorationsmålning (kr 40.000).
I trädgården har nya växter planterats, bärbuskar och marktäckare på ytor utmed staketet och slänten på ovansidan.

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar ett underskott på kr 218 127.

Det årliga resultatet budgeterades på ca minus 200.000, så att likviditeten ska vara oförändrad, då avskrivningarna på 171.000 ej belastar kassan.
Föreningens ekonomi är god.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-250 766
Årets resultat	-218 127
Summa till stämmans förfogande	<u>-468 893</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av yttre fond	-40 000
Balanseras i ny räkning	-428 893
	<u>-468 893</u>

Ställda panter Inga

Ansvarsförbindelser Inga

RESULTATRAPPORT

VERKSAMHETENS INTÄKTER	200101-201231	190101-191231
Årsavgifter & hyror		
Hysesintäkter, bostäder	61 971,00	60 729,00
Årsavgifter, bostäder	267 960,00	267 960,00
Summa årsavgifter & hyror	<u>329 931,00</u>	<u>328 689,00</u>
Överlåtelseavgifter	1 183,00	1 161,00
Pantsättningsavgifter	473,00	465,00
Avgift andrahandsuthyrning	11 625,00	15 827,00
Debiterad bredbandsavgift	53 460,00	0,00
Summa särskilt debiterade avgifter	<u>66 741,00</u>	<u>17 453,00</u>
Övriga verksamhetsintäkter		
Övriga ersättningar & intäkter	350,00	100,00
Summa övriga intäkter	<u>350,00</u>	<u>100,00</u>
SUMMA VERKSAMHETSINTÄKTER	<u>397 022,00</u>	<u>346 242,00</u>
VERKSAMHETENS KOSTNADER		
Driftskostnader		
Medlemsaktiviteter	-3 950,00	-2 241,50
Bankavgifter	-969,00	-807,00
Medlemsavgift Fastighetsägaren	-5 184,00	-5 142,00
Övriga driftkostnader	-31 565,00	-31 266,00
Summa driftskostnader	<u>-41 668,00</u>	<u>-39 456,50</u>
Avtalsbundna kostnader		
Städning	-26 652,00	-27 810,00
Jouravtal	-1 930,00	-1 868,00
Försäkringspremier	-24 688,00	-24 115,00
Media	-64 809,00	-16 902,00
Kameral förvaltning	-12 000,00	-12 000,00
Summa avtalsbundna kostnader	<u>-130 079,00</u>	<u>-82 695,00</u>
Taxebundna kostnader		
El för fastigheten	-100 844,00	-135 027,00
Vatten & avlopp (VA)	-48 042,00	-51 647,00
Sophämtning	-13 042,00	-10 730,00
Grovsopor	-4 125,00	-5 250,00
Summa taxebundna kostnader	<u>-166 053,00</u>	<u>-202 654,00</u>

	Not	200101-201231	190101-191231
Reparationer & underhåll			
Trädgård		-20 311,00	-28 614,50
Värmeanläggning		0,00	0,00
Övrigt		-50 150,00	-234 369,00
Summa löpande rep. & underhåll		<u>-70 461,00</u>	<u>-262 983,50</u>
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		<u>-408 261,00</u>	<u>-587 789,00</u>
RÖRELSERESULTAT		<u>-11 239,00</u>	<u>-241 547,00</u>
Avskrivningar	1		
Avskrivning byggnader		-45 369,00	-45 369,00
Avskrivning fasadrenovering		-63 809,00	-63 809,00
Avskrivning låssystem		-6 864,00	-6 864,00
Avskrivning bergvärme		-55 800,00	-55 800,00
Summa avskrivningar		<u>-171 842,00</u>	<u>-171 842,00</u>
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		<u>-183 081,00</u>	<u>-413 389,00</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		9 252,80	5 188,99
Netto finansiellt resultat		<u>9 252,80</u>	<u>5 188,99</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-173 828,20</u>	<u>-408 200,01</u>
Skatt			
Kommunal fastighetsavgift		-44 299,00	-42 687,00
Summa skatt		<u>-44 299,00</u>	<u>-42 687,00</u>
REDOVISAT RESULTAT		<u>-218 127,20</u>	<u>-450 887,01</u>

BALANSRAPPORT

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar	2		
Byggnader		9 073 720,00	9 073 720,00
Värdeminskning byggnader		-1 270 425,00	-1 225 056,00
Mark		1 213 945,00	1 213 945,00
Fasadrenovering		1 914 265,50	1 914 265,50
Värdeminskning Fasadrenovering		-1 300 662,00	-1 236 853,00
Låssystem		68 624,00	68 624,00
Ackumulerad avskrivning låssystem		-61 760,00	-54 896,00
Bergvärme		836 930,00	836 930,00
Ackumulerad avskrivning bergvärme		-353 330,00	-297 530,00
Summa anläggningstillgångar		<u>10 121 307,50</u>	<u>10 293 149,50</u>
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader		26 299,50	13 234,00
Förutbetalda försäkringar		9 902,00	9 608,00
Fordran årsavgifter		819,00	6 022,00
Nordea, PlusGiro		120 312,37	68 966,37
SBAB sparkonto	3	201 053,53	1 516 728,23
SBAB, placeringskonto	3	1 200 000,00	0,00
Summa omsättningstillgångar		<u>1 558 386,40</u>	<u>1 614 558,60</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 679 693,90</u>	<u>11 907 708,10</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetald insats, grundavgifter		4 041 517,00	4 041 517,00
Upplåtelseavgifter		7 288 900,00	7 288 900,00
Fond för yttre underhåll		738 340,00	958 340,00
Summa bundet eget kapital		<u>12 068 757,00</u>	<u>12 288 757,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-250 765,90	-19 878,89
Årets resultat		-218 127,20	-450 887,01
Summa fritt eget kapital		<u>-468 893,10</u>	<u>-470 765,90</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>11 599 863,90</u>	<u>11 817 991,10</u>
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 083,00	26 363,00
Skattekonto		0,00	-292,00
Skatteskulder		3 713,00	3 750,00
Upplupna kostnader		19 675,00	25 098,00
Förutbetalda årsavgifter/hyror		44 359,00	34 798,00
Summa kortfristiga skulder		<u>79 830,00</u>	<u>89 717,00</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>11 679 693,90</u>	<u>11 907 708,10</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd bokföres yttre fonden f.o.m. 2006 som bundet eget kapital och avsättningar samt disponering av fonden beslutas av föreningsstämman. Reservering och ianspråktagande av medlen ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

Årsredovisningen har upprättats enligt K2 regelverk.

NOTER

1 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fasadrenovering	3,33 %
Låssystem	10 %
Bergvärmeanläggning	6,67 %

2 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Anskaffnings datum	Anskaffnings värde	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Byggnad	1993-01-15	9 079 720	- 45 369	-1 270 425	7 803 295
Mark	1993-01-15	1 213 945			1 213 945
Fasadrenovering	2004	1 914 265	-63 809	-1 300 662	613 603
Låssystem	2013	68 624	- 6 864	-61 760	6 864
Bergvärme	2014	836 930	-55 800	-353 330	483 600
Summa		13 107 484	- 171 842	-2 986 177	10 121 307

	2020	2019
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Summa	39 000 000	39 000 000

3 FASTERÄNTEPLACERING

SBAB	Sparkonto	Placeringskonto
Tidsperiod	2017-12-29 tillsvidare	2020-02-12 – 2021-02-12
Räntesats	f.n. 0,30 %	0,77 %
Belopp	kr 201 053	Kr 1.200.000

4 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 041 517	7 288 900	958 340	-19 879	-450 887
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-220 000	-230 887	450 887
Årets resultat					-218 127
Belopp vid årets utgång	4 041 517	7 288 900	738 340	-250 766	-218 127

5 NYCKELTAL

		2020	2019	2018	2017	2016
Årets resultat exkl. avskrivningar = kassaflöde	kvm	-46 285	-279 045	19 526	283 719	-49 409
Driftskostnader per kvm	1 131	301	287	269	246	225
Totala kostnader per kvm	1 131	361	520	335	279	261
Räntekostnader		0	0	0	0	0
Skuldsättningsgrad		0	0	0	0	0
Räntekänslighet		0	0	0	0	0
Årsavgift per kvm	1 097	244	244	244	257	321
Banktillgodohavande per kvm	1 097	1 387	1 716	1 734	1 732	1 628

Stockholm den 2021-03-30

Jan-Olof Ask

Henrik Bäckström

Doreen Chiang-Söderström

Maria Gustafsson

Tintin Scheynius

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har
avlämnats den 2021-03-30

Marie Sjöberg