

Årsredovisning 2020

Brf Sjöviksskogen

Org nr 769611-1041



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöviksskogen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2004-10-28.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-26.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Årstaberget 4 i Stockholms kommun 2004-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala boarean är 4 415 kvm. Föreningen disponerar 32 garageplatser och sju parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Årstabergets Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen ansvarar för skötsel av garage, markparkering, gård, angöringsvägar, miljöstugor och ledningar för spill- och dagvatten.

En övernattningslägenhet ägs tillsammans med Brf Sjöviksberget. Ett avtal reglerar ansvar samt fördelning av intäkter och kostnader mellan föreningarna.

Servitut

Föreningen har två belastande servitut och två förmånsservitut.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift som för år 2020 uppgår till 86 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 22 tkr vilket är 1% av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 129 225 tkr varav byggnadsvärde är 77 225 tkr och markvärde 52 000 tkr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och trappstädning samt jourtjänst med Allgranth Fastighet AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens underhållsplan. Styrelsens förslag till avsättning år 2020 uppgår till 440 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Jessica Ekström	ordförande
Anand Chatbar	
Mikael Anteskog Adler	
Torbjörn Ekevik	
Kenneth Jonsson	avgått under året

Suppleanter:

Marcus Birgersson
Lina Leiss Wik
Karin Albinsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Mazars AB med auktoriserad revisor Anna Stenberg som huvudansvarig.

Valberedning

Urban Jonasson
Elin Sandström
Åsa Eriksson

Utförda större underhåll

2017--2019

Renovering av tvättstuga
Reparation av markytor inklusive kompletteringssådd och omplanteringar
Reparation av betongplattor och betongtrappor
Stampolning

2020

OVK - obligatorisk ventilationskontroll
Målning av trapphusen
Målning av träpanelen uteplatser/balkonger

Planerade underhåll

2021

Översyn och målning av tvättstugan
Översyn av plattor och trappor vid portarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- * Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2020-01-01.
- * Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.
- * En extra amortering om 1 MKR av ett av föreningens lån genomfördes i samband med villkorsändringen. Låneräntan sänktes från nuvarande 1,49% till 0,66% med bindningstid till och med 2023-09-01.

Föreningens fastighet

- * Energideklaration utfördes med godkänt resultat.
- * OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll utfördes med godkänt resultat.
- * Radonmätning utfördes med godkänt resultat för alla lägenheter som skickade in sina dosor.
- * Kameraövervakning installerades i soprummen för att minska problem.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 96 (100) medlemmar. Under året har 8 (7) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 001	3 906	3 908	3 909
Resultat efter finansiella poster	-86	255	87	-23
Soliditet (%)	69,80	69,03	68,33	68,08
Resultat exkl avskrivningar	1 015	1 349	1 151	1 041
Fastighetslån/kvm (kr)	9 404	9 513	9 841	9 923
Skuldränta (%)	1,29	1,45	1,83	2,18
Årsavgift/kvm (kr)	802	786	786	786

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Insatser/ Upplätelser	Balkongfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 505 611	8 400	2 564 128	-364 471	254 538	95 968 206
Disposition av föregående års resultat		8 400	375 000	-128 862	-254 538	0
Årets resultat					-86 068	-86 068
Belopp vid årets utgång	93 505 611	16 800	2 939 128	-493 333	-86 068	95 882 138

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-493 333
årets förlust	-86 068
	-579 401

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	440 000
avsättning till balkongfond	8 400
i ny räkning överföres	-1 027 801
	-579 401

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 001 375	3 905 995
Övriga rörelseintäkter		18 454	18 623
Summa rörelseintäkter		4 019 829	3 924 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 922 074	-1 443 423
Övriga externa kostnader	4	-390 567	-355 886
Personalkostnader	5	-155 405	-150 991
Avskrivningar		-1 101 266	-1 094 333
Summa rörelsekostnader		-3 569 312	-3 044 633
Rörelseresultat		450 517	879 985
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 585	-625 447
Summa finansiella poster		-536 585	-625 447
Resultat efter finansiella poster		-86 068	254 538
Årets resultat		-86 068	254 538

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	135 383 529	136 391 949
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	10 325
Inventarier, verktyg och installationer	8	125 766	173 624
Summa materiella anläggningstillgångar		135 509 295	136 575 898
Summa anläggningstillgångar		135 509 295	136 575 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 249 612	2 078 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	191 083	155 797
Summa kortfristiga fordringar		1 440 695	2 234 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		408 160	209 110
Summa kassa och bank		408 160	209 110
Summa omsättningstillgångar		1 848 855	2 443 299
SUMMA TILLGÅNGAR		137 358 150	139 019 197

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 120 000	31 120 000
Upplåtelseavgifter		61 327 000	61 327 000
Kapitaltillskott		1 058 611	1 058 611
Fond för yttre underhåll		2 939 128	2 564 128
Balkongfond		16 800	8 400
Summa bundet eget kapital		96 461 539	96 078 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-493 333	-364 471
Årets resultat		-86 068	254 538
Summa fritt eget kapital		-579 401	-109 933
Summa eget kapital		95 882 138	95 968 206
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 040 080	41 550 080
Summa långfristiga skulder		40 040 080	41 550 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	480 000	450 000
Leverantörsskulder		111 061	167 780
Skatteskulder		212 860	202 230
Övriga skulder	13	1 200	18 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	630 811	662 151
Summa kortfristiga skulder		1 435 932	1 500 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 358 150	139 019 197

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-86 068	254 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 101 266	1 094 333
Förändring skatteskuld/fordran		10 630	8 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 025 828	1 357 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-43 919	24 331
Förändring av leverantörsskulder		-56 719	1 442
Förändring av kortfristiga skulder		-48 890	122 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		876 300	1 505 779
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 663	-112 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 663	-112 750
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitutet		-1 480 000	-1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 480 000	-1 450 000
Årets kassaflöde		-638 363	-56 971
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 188 806	2 245 778
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	1 550 443	2 188 807

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	108 år
Tillbyggnad balkonger	30 år
Installationer	5 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 549 175	3 478 848
Hyror garage, p-platser	452 200	427 147
	4 001 375	3 905 995

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	118 316	120 713
Trädgårdsskötsel	20 406	5 746
Städkostnader	2 020	2 239
Hyra av entrémattor	8 080	8 208
Hisskostnader	62 637	65 845
Gemensamhetsanläggning	196 982	202 469
Reparationer	87 850	69 490
Planerat underhåll	459 487	72 856
Fastighetsel	98 618	82 630
Värme	438 447	421 835
Vatten och avlopp	120 884	115 132
Avfallshantering	109 194	77 336
Försäkringskostnader	49 458	49 538
Kabel-tv	71 830	70 108
Bredband	73 287	67 169
Förbrukningsmaterial	2 905	3 108
Övriga kostnader	1 673	9 000
	1 922 074	1 443 422

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	22 250	22 250
Fastighetsavgift	85 740	82 620
Telefoni	10 439	10 064
Hemsida *	-2 565	30 828
Porto	4 677	3 752
Föreningsgemensamma kostnader	27 949	5 150
Revisionsarvode	28 750	28 750
Ekonomisk förvaltning	132 593	132 398
Bankkostnader	3 600	3 550
Konsultarvoden	0	3 750
Juridisk konsultation	14 488	0
Underhållsplan	12 375	12 125
Energideklaration	36 250	0
Övriga poster	14 021	20 649
	390 567	355 886

* Avtalet uppsagt

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	118 251	114 751
Sociala avgifter	37 154	36 240
	155 405	150 991

Not 6 Byggnader, mark och fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 608 610	99 608 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 608 610	99 608 610
Ingående avskrivningar	-7 216 661	-6 208 241
Årets avskrivningar	-1 008 420	-1 008 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 225 081	-7 216 661
Redovisat värde mark	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000
Redovisat värde byggnad och mark	135 383 529	136 391 949

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 625	51 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 625	51 625
Ingående avskrivningar	-41 300	-30 975
Årets avskrivningar	-10 325	-10 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 625	-41 300
Utgående redovisat värde	0	10 325

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 188	227 438
Installation av elbilsaddare	0	112 750
Installation av kameraövervakning	34 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 851	340 188
Ingående avskrivningar	-166 564	-90 976
Årets avskrivningar	-82 521	-75 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 085	-166 564
Utgående redovisat värde	125 766	173 624

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	107 329	98 696
Avräkningskonto förvaltare	1 142 283	1 979 696
	1 249 612	2 078 392

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter gästlägenhet	14 200	0
Hemsida	1 381	1 408
Försäkring	40 729	38 350
Bredband	12 862	6 117
Kabel TV	18 195	17 957
Samfällighetsavgift	49 560	43 050
Ekonomisk förvaltning	30 438	29 438
Fastighetsskötsel	20 163	19 476
Upplupen avgift december 2020	3 555	0
	191 083	155 796

Not 11 Likvida medel kassaflöde

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	408 160	209 110
Likvida medel klientkonto	1 142 283	1 979 696
	1 550 443	2 188 806

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,660	2023-09-01	14 940 000	15 940 000
Stadshypotek	1,380	2022-06-01	14 790 080	15 150 080
Stadshypotek	1,270	2024-03-01	10 790 000	10 910 000
Avgår kortfristig del av lån			-480 000	-450 000
			40 040 080	41 550 080

Förfaller till betalning inom ett år - 480 tkr

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år - 40 040 tkr.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	1 200	1 200
Skuld Brf Sjöviksberget 50% intäkter för gästlägenhet	0	17 550
	1 200	18 750

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	25 226	37 215
Styrelsearvoden	113 000	113 000
Sociala avgifter	35 500	35 500
Arvode för revision	26 000	26 000
Förutbetalda avgifter och hyror	322 826	325 640
Fastighetsel	8 953	3 200
Fjärrvärme	56 139	56 679
Avfallskostnader	12 024	0
Reparationer	0	20 625
Vattenkostnader	30 303	28 900
Övriga kostnader	840	15 392
	630 811	662 151

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Installation av gemensam elabonemang för alla medlemmar i föreningen enligt stämmobeslut 2020.

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000
	50 200 000	50 200 000

Stockholm

Jessica Ekström
Ordförande

Mikael Anteskog Adler

Anand Chatbar

Marcus Birgersson
i egenskap av suppleant

Torbjörn Ekevik

Vår revisionsberättelse har lämnats
Mazars AB

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Sjöviksskogen.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-08 18:21:30

Dokumentet är undertecknat av:

 Torbjörn Ekevik (19561209XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-06 12:59:50
 MIKAEL ANTESKOG ADLER (19790830XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-01 07:59:59
 JESSICA SUSANNE EKSTRÖM (19730303XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 12:07:06
 Anand Chhatbar (19761105XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 13:49:17
 MARCUS SCHMIDT BIRGERSSON (19881204XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-31 22:27:03
 ANNA STENBERG (19660107XXXX) Revisor	2021-04-08 18:21:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Sjöviksskogen.pdf (192696 byte)

EA384057F3BB602A21AAD79FBA669625AA87A54FFA3529382BCC4E5E9064C75B79389092B7FF932C96C4
8BBB7E6FFEBFD9AB9BB492E809099AC29D55674283A8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support