

Årsredovisning 2020

BRF SKANDIA

702001-9456



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKANDIA

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- 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 1996-12-20.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 6 på adressen Frejgatan 25 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 195 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Benny Österlund	Ordförande
Charlotta Melcher	Styrelsemedlem
Therese Winter	Styrelsemedlem
Josephine Magnusson	Kassör
Håkan Jansson	Suppleant

VALBEREDNING

Lisbeth Burendahl och Rafael Mannelid Okret.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelse

REVISORER

Mats Burendahl	Revisor
Petra Jonsson	Revisorsassistent

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1999	Stamrenovering
2002	Bullerglas mot gatan
2005	Gatuhustak och trapphus målat
2007	Balkonger
2016	Fasadrenovering
2016	Takrenovering av gatuhus
2018	Stamspolning
2020	Ny Fjärrvärmeanläggning
2020	Målning gårdshustak

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bransch -och rådgivningsorganisation	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning/Fastighetsförvaltning	Nabo
El	Ellevio

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Året har varit ganska intensivt då föreningen har genomfört en rad olika förbättringar på fastigheten.

Under våren målades gårdshusets tak och några mindre rostangrepp åtgärdades.

Den sista av de stora almarna angreps av almsjuka och fick tas bort. I stället planterades två pelarlönnar av sorten Bruchem och ny trädgårdsbelysning installerades.

Årets största utgift var installationen av en ny fjärrvärmeanläggning, kostnaden på drygt 200.000kr var inplanerad sedan flera år och pengar reserverade. Fjärrvärmeanläggningar har en livslängd på 20-25 år.

EKONOMI

Styrelsen har aktivt arbetat med att förstärka föreningens ekonomi. Då tidigare försäkringsbolag höjt sina avgifter med nära 100% på några år har vi bytt bolag och sänkt kostnaden rejält. Även bredband och elleverantör har konkurrensutsatts men då våra gällande avtal är låga har dessa fått ligga kvar .

I samband med att föreningens lån las om gjordes en amortering på 100.000kr vilket tydligt visar att föreningens finansiella situation är god.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året genomfördes två gemensam gårdsstädningar, där vi till hösten tog in en container och såg till att rensa källare, gård och övriga gemensamma utrymmen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	921 252	964 057	871 627	814 310
Resultat efter fin. poster	85 315	120 094	-46 142	-238 554
Soliditet, %	-83	-85	-87	-
Kassalikviditet %	173	260	133	147
Yttre fond	682 226	571 826	489 026	406 226
Taxeringsvärde	36 800 000	36 800 000	27 600 000	27 600 000
Bostadsyta, kvm	1 054	1 054	1 054	1 054
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	649	604	549
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 021	7 116	7 116	7 116
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,92	1,32	1,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	196 239	-	-	196 239
Upplåtelseavgifter	890 000	-	-	890 000
Fond, yttre underhåll	571 826	-	110 400	682 226
Balanserat resultat	-5 317 510	120 094	-110 400	-5 307 816
Årets resultat	120 094	-120 094	85 315	85 315
Eget kapital	-3 539 351	0	85 315	-3 454 036

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 307 816
Årets resultat	85 315
Totalt	-5 222 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	110 400
Balanseras i ny räkning	-5 332 901
	-5 222 501

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			
Nettoomsättning	2	921 252	964 057
Rörelseintäkter	3	8 451	49 876
Summa rörelseintäkter		929 703	1 013 933
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-589 416	-661 304
Övriga externa kostnader		-112 713	-82 380
Personalkostnader	5	-2 997	-999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 542	-83 148
Summa rörelsekostnader		-790 668	-827 831
RÖRELSERESULTAT		139 035	186 102
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 675	3 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 395	-69 246
Summa finansiella poster		-53 720	-66 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		85 315	120 094
ÅRETS RESULTAT		85 315	120 094

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	3 547 212	3 622 200
Maskiner och inventarier	7	232 496	13 425
Summa materiella anläggningstillgångar		3 779 708	3 635 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 779 708	3 635 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 870	31 703
Övriga fordringar		2 852	542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 092	34 282
Summa kortfristiga fordringar		69 814	66 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		321 229	463 665
Summa kassa och bank		321 229	463 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		391 043	530 192
SUMMA TILLGÅNGAR		4 170 751	4 165 816

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 086 239	1 086 239
Fond för yttre underhåll		682 226	571 826
Summa bundet eget kapital		1 768 465	1 658 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 307 816	-5 317 510
Årets resultat		85 315	120 094
Summa fritt eget kapital		-5 222 501	-5 197 416
SUMMA EGET KAPITAL		-3 454 036	-3 539 351
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 900 000	0
Leverantörsskulder		96 093	75 081
Skatteskulder		1 782	2 587
Övriga kortfristiga skulder		0	-60
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 912	127 559
Summa kortfristiga skulder		4 124 787	205 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 170 751	4 165 816

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	463 665	430 556
Resultat efter finansiella poster	85 315	120 094
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	85 542	83 148
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 857	203 242
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 287	-7 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 620	-162 880
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	187 190	33 109
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-229 625	0
Kassaflöde från investeringar	-229 625	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-142 435	33 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	321 229	463 665

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skandia 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	699 924	684 040
Övriga intäkter	221 328	280 017
Summa	921 252	964 057

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	3 875	5 805
Öres- och kronutjämning	-2	1
Överlåtelseavgift	3 549	0
Övriga intäkter	465	29 070
Övriga rörelseintäkter	564	15 000
Summa	8 451	49 876

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	34 020	34 020
Entrepkostn städ	33 424	14 152
Fastighetsel	76 400	85 228
Fastighetsförsäkringar	52 415	54 683
Fastighetskatt	31 438	30 294
Fastskötsel/teknisk förv arvode	0	22 998
Fastskötsel/teknisk förv extra	34 920	0
Fjärrvärme	164 027	179 473
Grovsopor, tidningar	4 954	0
Kabel-TV	5 500	5 414
Service värmeanläggning	8 354	2 088
Självrisk	0	15 000
Sophämtning	30 687	26 380
Trädgård och blommor	44 340	15 602
Vatten	13 487	24 209
Övriga köpta tjänster	1 539	11 875
Övriga rep./underhåll	49 294	133 660
Övriga serviceavtal	4 617	6 228
Summa	589 416	661 304

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, tjänstemän	2 997	999
Summa	2 997	999

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 034	5 003 034
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 003 034	5 003 034
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 380 834	-1 305 846
Årets avskrivning	-74 988	-74 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 455 822	-1 380 834
Utgående restvärde enligt plan	3 547 212	3 622 200
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>216 408</i>	<i>216 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	36 800 000	36 800 000
NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	93 316	93 316
Inköp	229 625	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	322 941	93 316
Ingående ackumulerad avskrivning	-79 891	-71 731
Avskrivningar	-10 554	-8 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 445	-79 891
Utgående restvärde enligt plan	232 496	13 425

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2020-08-17	0,80 %	3 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek	2021-09-07	0,60 %	400 000	500 000
Nordea Hypotek	2021-08-26	0,60 %	3 500 000	3 500 000
Summa			7 400 000	7 500 000
Avser kortfristiga lån			3 900 000	

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 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 400 000	7 500 000
Summa	7 400 000	7 500 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Benny Österlund
Ordförande

Charlotta Melcher
Styrelsemedlem

Josephine Magnusson
Kassör

Therese Winter
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Mats Burendahl
Revisor

Verification

Transaction ID	BkXKGweru-BJNFfDxBd
Document	Brf Skandia, 702001-9456 - Ej undertecknad årsredovisning 2020 (1).pdf
Pages	15
Sent by	Maria Lejskog

Signing parties

Benny Österlund	benny.osterlund@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Charlotta Melcher	Charlottamelcher@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Josephine Magnusson	josmag@kth.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Therese Winter	Therese.e.winter@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Mats Burendahl	ma.bu@bredband.net	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to benny.osterlund@gmail.com

2021-03-30 10:38:39 CEST,

Clicked invitation link Benny Österlund

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-30 10:41:29 CEST,IP address: 185.246.128.85

Document viewed by Benny Österlund

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-03-30 10:41:32 CEST,IP address: 185.246.128.85

Document signed by BENNY ÖSTERLUND

Birth date: 1974/08/21,2021-03-30 10:42:31 CEST,

E-mail invitation sent to Charlottamelcher@hotmail.com

2021-03-30 10:42:32 CEST,

Clicked invitation link Charlotta Melcher

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-30 12:06:26 CEST,IP address: 90.129.204.70

Document viewed by Charlotta Melcher

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-30 12:06:27 CEST,IP address: 90.129.204.70

Document signed by Charlotta Melcher

Birth date: 1968/08/07,2021-03-30 12:07:05 CEST,

E-mail invitation sent to josmag@kth.se

2021-03-30 12:07:06 CEST,

Clicked invitation link Josephine Magnusson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-31 16:16:12 CEST,IP address: 90.129.195.127

Document viewed by Josephine Magnusson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-31 16:16:12 CEST,IP address: 90.129.195.127

Document signed by JOSEPHINE MAGNUSSON

Birth date: 1993/06/14,2021-04-06 10:02:28 CEST,

E-mail invitation sent to Therese.e.winter@gmail.com

2021-04-06 10:02:30 CEST,

Clicked invitation link Therese Winter

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-06 10:07:56 CEST,IP address: 83.185.43.45

Document viewed by Therese Winter

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-06 10:07:57 CEST,IP address: 83.185.43.45

Document signed by THERESE WINTER

Birth date: 1987/07/26,2021-04-06 10:09:02 CEST,

E-mail invitation sent to ma.bu@bredband.net

2021-04-06 10:09:03 CEST,

Clicked invitation link Mats Burendahl

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-06 12:26:46 CEST,IP address: 62.119.160.6

Document viewed by Mats Burendahl

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-06 12:26:55 CEST,IP address: 62.119.160.6

Document signed by MATS BURENDAHL

Birth date: 1951/04/17,2021-04-06 12:27:59 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

