

Årsredovisning
för
Brf Bofinken nr 2

716418-7754

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bofinken nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bofinken nr 2

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 613 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-03.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 48 lägenheter varav 1 hyresrätt och 7 lokaler (hyresrätter).

Dessutom finns 1 garage med 3 st p-platser (hyrs ut som lokal).

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 603,5 kvm Total lokalyta: 622 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie	Per Skillt	Ledamot
	Stefan Granström	Ledamot
	Tobias Finn	Ledamot
	Rikard Ingemansson	Ledamot

Suppleanter	Marika Dahlén
	Rasmus Franke
	Gustav Englund

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Conny Danepalm
Malin Bessner

Valberedning Alexander Söderqvist
Anni Bernhard

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad. Styrelsen budgeterar årligen för genomförande av underhåll enligt plan.

Väsentligahändelserunderräkenskapsåret

Förutom gängse åtaganden i det löpande styrelsearbetet har fokus lagts på långsiktiga förvaltningsfrågor med att genomföra ett VA-stambyte. Föreningen har förlängt avtal med ComHem för tv/bredband/telefoni på 3 år.

Föreningen har under 2020 enligt underhållsplan investerat i nya VA-stammar i källare och bottenplatta. Vi har uppgraderat ventilationen i en av lokalerna för att tillgodose en ny hyresgäst med ny typ av verksamhet. Föreningen har därmed ytterligare en lokal för kontorsmöjligheter.

Föreningen har behövt investera i några större reparationer till följd av oförutsedda skador vid vattenläckor under 2020. Det har installerats dörrautomatik bekostat av kommunen i B-huset samt åtgärdat brister i rökluckor.

Bostadsrättsföreningens affärslokaler:

Föreningen har haft samtliga affärslokaler uthyrda under hela året men föreningen har under del av året gått med på hyreslättnader för att stödja en av hyresgästerna under pandemin.

Föreningen har fått en ny hyresgäst för den större lokalen i B-huset.

Ekonomi:

Inga avgiftshöjningar har skett under 2020 för föreningens medlemmar.

I samband med att nytt lån togs som delfinansiering till byte av VA-stammar, omförhandlades samtliga lån med sänkt ränta som resultat.

Föreningen har bytt ekonomisk portal hos vår ekonomiska förvaltare.

Ang Covid-19

Mot bakgrund av coronavirusets utbrott följer föreningen utvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Vi såg en av våra lokalhyresgäster tvingas säga upp sitt kontrakt på grund av pandemin, men denne ersattes omedelbart av ny gäst - Ensotech AB, som är ett uppstartsbolag i IT-branschen. Vår största hyresgäst, MM Yoga, såg ett omkring 80-procentigt fall i omsättning och gavs hyreslättnad på 25-50% under andra kvartalet och 12% under det tredje. För det första kvartalet gav Tillväxtverket ersättning för halva sänkningen. Sedan dess har MM Yoga sett en återhämtning i sin verksamhet. Sammantaget har föreningen drabbats lindrigt.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 67 (66) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 951	195	265	-172
Balansomslutning tkr	9 156	10 773	10 621	10 570
Soliditet (%)	51	71	70	68
Kassalikviditet (%)	194	354	293	190
Nettoomsättning	1 896	1 938	1 893	1 793
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	141
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	200	1 084	884	684
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	498	498	498	475
Lån kronor per kvm yta	1 232	785	808	831

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 429 584	5 481 047	1 083 715	-6 568 080	195 387
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 083 715	1 083 715	
Balanseras i ny räkning				195 387	-195 387
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-2 950 618
Belopp vid årets utgång	7 429 584	5 481 047	200 000	-5 488 978	-2 950 618

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 488 978
årets förlust	-2 950 618
	-8 439 596

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 439 596
	-8 439 596

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 895 524	1 937 728
Övriga rörelseintäkter		30 542	7 715
Summa rörelseintäkter		1 926 066	1 945 443
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 288 469	-1 216 544
Övriga externa kostnader	5	-143 954	-93 682
Personalkostnader	6	-57 973	-61 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 547	-347 547
Summa rörelsekostnader		-4 837 943	-1 719 715
Rörelseresultat		-2 911 877	225 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 852	-30 341
Summa finansiella poster		-38 741	-30 341
Resultat efter finansiella poster		-2 950 618	195 387
Resultat före skatt		-2 950 618	195 387
Årets resultat		-2 950 618	195 387

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 054 859	8 402 406
Summa materiella anläggningstillgångar		8 054 859	8 402 406
Summa anläggningstillgångar		8 054 859	8 402 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		32 560	0
Övriga fordringar	8	7 655	2 172 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 072	74 630
Summa kortfristiga fordringar		108 287	2 246 755
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		992 699	123 369
Summa kassa och bank		992 699	123 369
Summa omsättningstillgångar		1 100 986	2 370 124
SUMMA TILLGÅNGAR		9 155 845	10 772 530

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 910 631	12 910 631
Yttre reparationsfond		200 000	1 083 715
Summa bundet eget kapital		13 110 631	13 994 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 488 978	-6 568 080
Årets resultat		-2 950 618	195 387
Summa fritt eget kapital		-8 439 596	-6 372 693
Summa eget kapital		4 671 035	7 621 653
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 892 122	2 456 250
Övriga skulder		25 745	25 745
Summa långfristiga skulder		3 917 867	2 481 995
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	80 252	75 000
Leverantörsskulder		19 023	109 348
Skatteskulder		17 038	15 961
Övriga skulder		-9 759	1 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	460 389	466 952
Summa kortfristiga skulder		566 943	668 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 155 845	10 772 530

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 911 877	225 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		347 547	347 547
Erhållen ränta		111	0
Erlagd ränta		-38 800	-30 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 603 019	542 960
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-33 517	-3 393
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-107 243	30 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 743 779	570 531
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		1 441 124	-75 000
Årets kassaflöde		-1 302 655	495 531
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 295 354	1 799 823
Likvida medel vid årets slut	13	992 699	2 295 354

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Styrelsen är beslutsfattande av reservering och ianspråktagande av underhållsfonden och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	65 700	65 700
Hysesintäkter lokaler	522 828	515 728
Hysesintäkter förråd	4 800	8 844
Fastighetsskatt	30 900	30 900
Årsavgifter bostäder	1 272 534	1 272 468
Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	-7 800	-4 800
Kabel-TV	35 650	35 712
Internet	1 176	1 176
Avgift andrahandsupplåtelse	7 000	7 000
Övriga rörelseintäkter	1 484	715
El, momsregistrerade	12 000	12 000
Erhållna bidrag	14 014	0
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	-42 264	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 044	0
	1 926 066	1 945 443

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	629 031	114 075
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 559 490	89 226
	3 188 521	203 301

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	72 010	77 927
Besiktning / Serviceavtal	17 404	13 246
Yttre skötsel / Snöröjning	3 906	19 289
Fastighetsel	76 687	94 567
Uppvärmning	381 910	399 185
Vatten	103 012	86 299
Sophämtning	86 982	85 555
Fastighetsförsäkring	71 249	69 792
Kabel-TV / Internet	49 358	50 921
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	111 202	108 706
Självrisk/reparation försäkringsskador	115 405	7 757
Energideklarationer	10 822	0
	1 099 947	1 013 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga externa tjänster/kostnader	35 556	9 383
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 825	2 245
Möteskostnad styrelse	786	3 802
Inkasso o KFM-avgifter	2 445	0
Övriga förvaltningskostnader	3 168	-8 325
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	76 586	75 177
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	3 678	1 644
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Momsarvode	5 868	5 756
Överlåtelsekostnad	7 096	0
Pantförskrivningskostnad	946	0
	143 954	93 682

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	41 200	39 000
Sociala avgifter	14 673	15 443
Mötesarvoden	2 100	7 500
	57 973	61 943

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 754 050	14 754 050
Ingående anskaffningsvärde mark	1 753 500	1 753 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 507 550	16 507 550
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 105 144	-7 757 597
Årets avskrivningar enligt plan	-347 547	-347 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 452 691	-8 105 144
Utgående redovisat värde	8 054 859	8 402 406
Taxeringsvärden byggnader	27 389 000	27 389 000
Taxeringsvärden mark	29 872 000	29 872 000
	57 261 000	57 261 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	7 655	140
Avräkning Klientmedel RB Fastighetsägare AB	0	2 171 985
	7 655	2 172 125

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalt övrigt	68 072	74 630
	68 072	74 630

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,233	Löpande		1 106 250
Swedbank	1,110	Löpande		1 425 000
Swedbank	0,898	Löpande	3 972 374	
			3 972 374	2 531 250
Kortfristig del av lån			80 252	75 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 571 114 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 112 500	2 227 000
	4 112 500	2 227 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl räntekostnad Externt	297	245
Förskottsbetalda hyror/avgifter	344 631	339 429
Upplupna uppvärmningskostnader	48 985	50 812
Upplupna elavgifter	6 679	7 704
Upplupna reparationer och underhåll	0	8 966
Upplupna löner och arvoden	45 500	45 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 296	14 296
	460 388	466 952

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	992 699	123 369
Avräkning Klientmedel	0	2 171 985
	992 699	2 295 354

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med renovering av VA-stammar revs den bastu som huserat i källaren till hus A. Där håller föreningen nu på att inreda ett gym som kommer stå färdigt våren 2021.

Sundbyberg 2021-06-01

Per Skilt

Stefan Granström

Tobias Finn

Rikard Ingemansson

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Conny Danepalm
Förtroendevald revisor

Malin Bessner
Förtroendevald revisor