



Årsredovisning 2020

Brf Livbojen 36

Org. 769603-1454

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Industrigatan 5, 112 46 Stockholm

info@livbojen36.se

<http://www.livbojen36.se>

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559068-1309.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Skutan 36 i Stockholms kommun förvärvades 1998.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Industrigatan 5. Fastigheten byggdes 1936 och har värdeår 1997.

Tomträttsavtal finns inte till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 658 kvm, varav 1 893 kvm utgör lägenhetsyta och 765 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 garageplatser.

Lägenhetsfördelning
44 st 1- 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Samtliga 46 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1997
Elarbeten	1997
Renovering balkonger	1997
Renovering ventilation	1997
Renovering Fasad	1997
Renovering fönster	2009
Stamspolning	2011
Målning/Bättring av taket	2012
Omläggning av kuptak	2015
OVK-besiktning	2016
Inköp nya tvättmaskiner och torktumlare	2016
Renovering fönster	2018
Stambyte i källaren	2018
Renovering lokal inkl nytt golv	2019
Montering av ny dörr	2019
Renovering trapphus	2020
Stamspolning	2020
Utbyte sopkarusell till sopcontainer	2020

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-09-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 60 personer. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62 personer. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen vid ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26, har Emma Runespång avgått som suppleant och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Arpi Rahsepari	ledamot/ordf.
Michael Krensler	ledamot
Klara Jonsson	ledamot
Erik Krook	ledamot
Filip Brosset	suppleant
Mia Johansson	suppleant

Till **revisor** har PWC Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Kristian Fahrman Ring och Ylva Skoogberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på något lägre drift & underhåll kostnader under 2020 och på en omprövad fastighetsskatt 2016-2018 som var återbetald till föreningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2020 minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på lånen med 160 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering trapphus	200
Stampolning	38
Utbyte sopkarusell till sopcontainer	10

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med underhållsplan.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Renovering hisskorg	2021	40
Byte undercentral	2021	300
OVK besiktning	2021	10

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 200 000	4 778	1 140 367	-2 147 677	184 126	19 381 594
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			276 000	-276 000		
Ur yttre fond ianspråkats			-179 013	179 013		
Balanseras i ny räkning				184 126	-184 126	
Årets resultat					614 762	614 762
Belopp vid årets utgång	20 200 000	4 778	1 237 354	-2 060 538	153 084	19 996 356

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 995	1 976	1 996	2 003	1 981
Resultat efter finansiella poster, Kkr	615	184	-1 613	413	170
Soliditet, %	55,0	53,3	53,3	55,2	54,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	386	386	386	386	386
Lån per kvm byggnadsyta, kr	6 052	6 188	6 156	6 199	8 747
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 671	10 671	10 671	10 671	10 671
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,99	1,17	1,04	1,22	1,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	45,4	46,2	45,8	45,9	45,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 060 538
Årets resultat	614 762
	<hr/>
	-1 445 776
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	276 000
Ur yttre fond ianspråkats	-239 252
I ny räkning överföres	-1 482 524
	<hr/>
	-1 445 776

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 995 360	1 975 921
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 995 360	1 975 921
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-894 118	-1 259 939
Övriga externa kostnader	4	-138 724	-144 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 115	-189 117
Summa rörelsens kostnader		-1 221 957	-1 593 177
Rörelseresultat		773 403	382 744
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 809	0
Räntekostnader		-161 450	-198 618
Summa finansiella poster		-158 641	-198 618
Resultat efter finansiella poster		614 762	184 126
Årets resultat		614 762	184 126

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	35 432 265	35 598 329
Inventarier, verktyg och installationer	6	92 400	115 451
Summa materiella anläggningstillgångar		35 524 665	35 713 780
Summa anläggningstillgångar		35 524 665	35 713 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 994	0
Aktuell skattefordran		118 850	121 242
Övriga fordringar		0	17 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 560	65 795
Summa kortfristiga fordringar		205 404	204 559
Kassa och bank	9	734 411	545 184
Summa omsättningstillgångar		939 815	749 743
SUMMA TILLGÅNGAR		36 464 480	36 463 523

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 204 778	20 204 778
Yttre fond	1 237 354	1 140 367
Summa bundet eget kapital	21 442 132	21 345 145
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 060 538	-2 147 677
Årets resultat	614 762	184 126
Summa fritt eget kapital	-1 445 776	-1 963 551
Summa eget kapital	19 996 356	19 381 594
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	15 979 911	16 331 483
Summa långfristiga skulder	15 979 911	16 331 483
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	106 572	115 472
Leverantörsskulder	55 559	139 528
Aktuell skatteskuld	0	0
Övriga skulder	48 327	16 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 277 756	478 587
Summa kortfristiga skulder	488 214	750 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 464 481	36 463 523

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	773 403	382 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	189 115	189 117
Erhållen ränta mm	2 809	13
Kostnadsförd ränta	-172 311	-198 631
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	793 016	373 243
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-14 994	4 014
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 757	-4 154
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-83 969	101 108
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-156 110	-32 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	549 700	442 007
Finansieringsverksamheten		
Ny lån	0	200 000
Amortering långfristiga lån	-360 472	-115 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 472	84 528
Förändring av likvida medel	189 228	526 536
Likvida medel vid årets början	545 184	18 648
Likvida medel vid årets slut	734 412	545 184

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-10 %
Inventarier	10 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostadsrätter	729 045	733 112
	Hyresintäkter lokaler	1 044 967	1 010 854
	Hyresintäkter garage	136 850	144 900
	Bredband	61 712	62 048
	Avg Andrahandsuthyrning	15 324	8 427
	Övriga intäkter	7 462	16 579
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 995 360	1 975 920

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	41 437	40 510
	Städ	36 383	28 206
	Snöröjning och sandning	5 973	42 764
	Fastighetsel	89 608	101 747
	Fjärrvärme	317 434	341 489
	Vatten och avlopp	47 818	51 944
	Sophämtning	73 986	74 892
	Försäkringspremier	42 641	40 516
	Kabel TV och bredband	70 642	70 104
	Fastighetsskatt*	-194 266	133 342
	Reparationer och underhåll	344 831	304 652
	Övriga driftkostnader	17 630	29 771
	Summa driftkostnader	894 117	1 259 937

*Under året har fastighetsskatt återbetalats enligt beslut om ändrad fastighetstaxering för år 2016-2018

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	36 201	40 651
	Förvaltningskostnad inkl extradeb.	80 579	79 976
	Kostnader styrelsemöten och medlemsmöten	0	721
	IT tjänster	3 448	3 213
	Övriga externa kostnader	9 321	15 338
	Övr. försäljningskostnader	9 176	4 221
	Summa övriga externa kostnader	138 725	144 120

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 507 119	39 507 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 507 119	39 507 119
	Ingående avskrivningar	-3 908 790	-3 742 726
	Årets avskrivningar	-166 064	-166 064
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 074 854	-3 908 790
	Utgående redovisat värde	35 432 265	35 598 329
	Redovisat värde byggnader	29 603 358	29 769 422
	Redovisat värde mark	5 828 907	5 828 907
	Summa redovisat värde	35 432 265	35 598 329
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	92 000 000	92 000 000
	varav byggnader:	52 000 000	52 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	230 529	230 529
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 529	230 529
	Ingående avskrivningar	-115 078	-92 025
	Försäljningar/utrangeringar	-7 166	-10 750
	Årets avskrivningar	-15 885	-12 303
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 129	-115 078
	Utgående redovisat värde	92 400	115 451

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	33 515	29 275
	Övriga förutbetalda kostnader	38 045	3 652
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 560	32 927

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	426 288	461 888
	Amortering efter 5 år	15 553 623	15 985 067
	Summa långfristiga skulder	15 979 911	16 446 955

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2022-05-18	1,02		6 493 825
Nordea	2021-03-18	0,81	60 000	4 450 144
Nordea	2023-04-19	0,93	46 572	5 142 514
Summa			106 572	16 086 483
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				-106 572
Summa långfristiga skulder				15 979 911

Not 9	Checkräkningskredit	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	200 000	200 000

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	18 465	29 326
	Förutbet avgifter/hyresintäkter	175 117	401 076
	Upplupen fjärrvärmekostnad	41 378	0
	Övriga upplupna kostnader	42 796	48 185
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 756	478 587

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 474 000	19 474 000
	Summa ställda säkerheter	19 474 000	19 474 000

Stockholm,

Arpi Rahsepari
Ordförande

Erik Krook

Michael Krensler

Klara Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-19 16:01:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF LIVBOJEN 36 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 20:47:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARPI RAHSEPARI

Datum

Arpi Rahsepari

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-19 14:00:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Samuel Krook

Datum

Erik Krook

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 10:34:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS MICHAEL KRENSLER

Datum

Michael Krensler

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-18 21:11:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KLARA JONSSON

Datum

Klara Jonsson

Leveranskanal: E-post