

Årsredovisning 2020



Brf Åkermannen 1
Org.nr 769607-1450

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Norra Agnegatan 38, 112 29 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
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, Åkermannen 31 i Stockholms kommun förvärvades 2002.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Norra Agnegatan 38. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1906 men är ombyggd och renoverad 1936, 1983 samt 2008. Byggnaden har värdeår 1984.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Åkermannen 31 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Ett nytt avtal trädde i kraft 2015 och gäller fram till år 2024 till ett belopp på 194 700 kr/år, med en nedsättning de första åren. För år 2020 är tomträttsavgälden 194 700 kr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1648 kvm, varav 1378 kvm utgör lägenhetsyta och 270 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
10 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 20 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

- Sonrisas Margareta Bertlin, nuvarande avtalsperiod till 2024-05-31
- Advokatfirman Morgården AB, nuvarande avtalsperiod till 2023-06-30
- Bitling i Stockholm AB nuvarande avtalsperiod till 2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av trapphus	2018-2019
Byte av hissdörrar	2018
Installation av ny fjärrvärmecentral	2017
Byte av radiatorventiler	2017
Byte av stamreglerventiler	2017
Värmejustering	2017
Fullständig ny OVK-besiktning med åtgärder och godkännande	2017
Sanering av lokal	2016
Renovering av källare	2016
Vattenläcka från terrass vån 5 och 6	2015
Stamspolning	2015
Armaturer i trappuppgång	2015
Ny entréport	2014
Takunderhåll	2013
Fönsterunderhåll	2011
Hissinstallation uppgradering	2007
Balkongbyggnation	2006
Åtgärder till följd av läckage	2017
Rivning och nybyggnad av altaner pga saknad avrinning	
Tätning av parti från trapphus mot innergård	
Ommålning av cykelrum	

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2002. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-28. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i förening vid årets slut är 28 stycken. Under året har 3 överlåtelser skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marthalena Wessén	ordförande
Jessica Nilsson	ledamot
Anna Hesselgren	ledamot
Åsa Zander	ledamot
Andrew Hamill	ledamot
Katarina Jonsson	ledamot
Anna Holm	suppleant
Katarina Bülow	suppleant

Under året har Anna Hesselgren och Katarina Jonsson avgått ur styrelsen i samband med avflyttning.

Till **revisor** har Mona Gullberg valts.

Valberedningen består av Ellen Lagerström och Ulrika Hamill.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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

Föreningen beställde en radonmätning och den utfördes i början av året. Det riktvärde som man använder sig av är att halten ska vara lägre än 200 Bq/m³. Vårt resultat i huset var glädjande väldigt låga, det högsta värdet vi fick var 50 Bq/m³.

Mätresultatet håller i 10 år innan ny mätning behöver göras.

Lokalhyresgäst Air Traffic överlät hyresavtalet till Advokatfirman Morgården AB den 15 juni.

Föreningen omförhandlade våra lån. Ny bindningstid blev 4 år med fast ränta på 1.09%. Nästa villkorsändringsdag är 2024-10-30.

Under hösten/november genomfördes spolning och filmning av den liggande stammen i källaren av entreprenör MASAB. Efter inspektion konstaterades att delar av den liggande stammen behövde bytas, det arbetet utfördes under november av RB Rörteknik AB.

Underhåll och reovering av hissen genomfördes i november, bland annat byttes låshusen för handtagen, gångjärn och dörrar riktades.

Föreningens resultat för år 2020 är 2 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -263 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 184 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 186 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott med 186 Kkr från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 124 Kkr. Föreningen har under året amorterat på sinalån med 22 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Reparation hiss	37
Spolning och rörbyten källare	68

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll visas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 473 478	8 057 306	1 039 226	-4 952 724	-263 261	24 354 025
Avsättning till yttre fond			173 988	-173 988		
lanspråktagande yttre fond			-174 822	174 822		
Balanseras i ny räkning				-263 261	263 261	
Årets resultat					1 683	1 683
Belopp vid årets utgång	20 473 478	8 057 306	1 038 392	-5 215 151	1 683	24 355 708

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kr	1 212 046	1 210 516	1 197 443	1 236 285	1 241 105
Resultat efter finansiella poster, Kr	1 683	-263 261	-459 701	-691 966	-284 496
Soliditet, %	90,5	90,5	89,7	90,5	91,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	441	441	441	441	441
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 662	1 676	1 693	1 710	1 710
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 557	15 557	15 557	15 557	15 557
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,34	1,43	1,38	1,64	1,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	8,9	9,0	9,0	9,0	9,0

* 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

-5 215 151

Årets resultat

1 683

-5 213 468

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts

173 988

I ny räkning överföres

-5 387 456

-5 213 468

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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 212 046	1 209 658
Övriga rörelseintäkter		0	858
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 212 046	1 210 516
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-921 929	-1 124 110
Övriga externa kostnader	4	-80 207	-139 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 181	-184 181
Summa rörelsens kostnader		-1 186 317	-1 448 210
Rörelseresultat		25 729	-237 694
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 371	6 128
Räntekostnader		-29 417	-31 695
Summa finansiella poster		-24 046	-25 567
Resultat efter finansiella poster		1 683	-263 261
Årets resultat		1 683	-263 261

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	5	24 444 508	24 614 128
Inventarier, verktyg och installationer	6	202 986	174 768
Summa materiella anläggningstillgångar		24 647 494	24 788 896
Summa anläggningstillgångar		24 647 494	24 788 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		38 384	1 694
Övriga fordringar		1 204	1 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 449	94 095
Summa kortfristiga fordringar		123 037	97 125
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 795 783	1 790 412
Summa kortfristiga placeringar		1 795 783	1 790 412
Kassa och bank		349 741	230 649
Summa omsättningstillgångar		2 268 561	2 118 186
SUMMA TILLGÅNGAR		26 916 055	26 907 082

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 530 784	28 530 784
Yttre fond	1 038 392	1 039 226
Summa bundet eget kapital	29 569 176	29 570 010
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-5 215 151	-4 952 724
Årets resultat	1 683	-263 261
Summa fritt eget kapital	-5 213 468	-5 215 985
Summa eget kapital	24 355 708	24 354 025
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	2 182 500	2 182 500
Övriga skulder	83 000	83 000
Summa långfristiga skulder	2 265 500	2 265 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	0	22 500
Leverantörsskulder	64 744	54 498
Aktuell skatteskuld	7 127	6 475
Övriga skulder	40 186	32 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 182 790	171 692
Summa kortfristiga skulder	294 847	287 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 916 055	26 907 082
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 729	-237 694
Avskrivningar	184 181	184 181
Erhållen ränta mm	5 371	6 128
Erlagd ränta	-29 417	-31 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 864	-79 080
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-36 690	-1 694
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	10 778	-18 443
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	10 246	-264 913
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 544	11 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	189 742	-352 859
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-42 779	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 779	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-22 500	-22 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 500	-22 500
Förändring av likvida medel	124 463	-375 359
Likvida medel vid årets början	2 021 061	2 396 420
Likvida medel vid årets slut	2 145 524	2 021 061

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar. Avskrivning enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %, 4 % och 10 %
Inventarier	20 %
Installationer	4 %

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 igagr 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	579 948	579 948
	Hyresintäkter, bostäder	65 424	65 424
	Hyresintäkter inkl skatter, lokaler	537 824	524 336
	Bredband, internet	22 800	22 800
	Övriga intäkter	6 050	17 150
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 212 046	1 209 658

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och tekn.förvaltning	34 231	26 829
	Städ och entrémattor	39 021	38 049
	Reparationer	131 339	128 840
	Pågående underhåll	8 195	174 822
	El	56 958	61 514
	Fjärrvärme	200 163	230 702
	Vatten	47 341	29 621
	Sophämtning	50 433	50 915
	Kabel-TV och bredband	46 696	46 624
	Tomträttsavgäld	194 700	194 700
	Fastighetsförsäkring	19 376	19 107
	Fastighetsskatt	79 969	78 877
	Övriga driftkostnader	13 507	43 510
	Summa driftkostnader	921 929	1 124 110

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	56 735	54 992
	Avgift brf.organisation	5 106	5 065
	Bankkostnad	5 821	5 814
	IT-tjänster	181	181
	Kostnad för medlemsmöten, styrelsemöten	245	7 659
	Konsultarvoden	10 526	65 446
	Övriga externa kostnader	1 593	762
	Summa övriga externa kostnader	80 207	139 919

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnad	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	27 674 496	27 674 496
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 674 496	27 674 496
	Ingående avskrivningar	-3 060 368	-2 890 748
	Årets avskrivningar	-169 620	-169 620
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 229 988	-3 060 368
	Utgående redovisat värde	24 444 508	24 614 128
	Redovisat värde byggnader	24 444 508	24 614 128
	Summa redovisat värde	24 444 508	24 614 128
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	18 386 000	18 386 000
	Mark, innehas med tomträtt	39 610 000	39 610 000

NOTER

Not 6	Installationer	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	345 255	345 255		
	Inköp	42 779	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 034	345 255		
	Ingående avskrivningar	-170 487	-155 926		
	Årets avskrivningar	-14 561	-14 561		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 048	-170 487		
	Utgående redovisat värde	202 986	174 768		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förutbetald försäkringspremie	3 128	3 154		
	Förutbetald tomträttsavgäld	48 675	48 675		
	Förutbetalt Bredband	10 208	10 208		
	Förutbetalt ek förvaltning	14 671	14 092		
	Övr förutbet kostn o uppl int	6 767	17 966		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 449	94 095		
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31		
	Kategori				
	SBAB	1 795 783	1 790 412		
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 795 783	1 790 412		
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	2 182 500	90 000		
	Amortering efter 5 år	0	2 092 500		
	Summa långfristiga skulder	2 182 500	2 182 500		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2021	2020-12-31
	Stadshypotek	2024-10-30	1,09	0	2 182 500
	Summa			0	2 182 500
	<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
	Amortering 2021				0
	Lån för villkorsändring under 2021				
	Summa långfristiga skulder				2 182 500
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	135 089	130 300		
	Upplupna räntekostnader	3 965	2 536		
	Uppl kostn Fjärrvärme	24 133	29 081		
	Upplupen kostnad El	6 478	4 256		
	Övriga upplupna kostnader	13 125	5 519		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 790	171 692		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighet: Fastighetsinteckningar	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm

MarthaLena Wessén

Jessica Nilsson

Åsa Zander

Andy Hamill

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Mona Gullberg
Förtroendevald revisor

1 0 0 0 1 2 9 0 0

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighet: Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

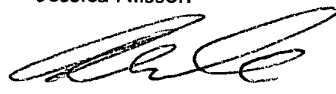
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm

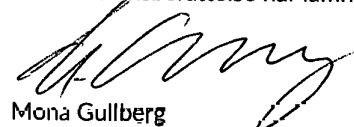

Martha Lena Wessén


Jessica Nilsson


Åsa Zander


Andy Hamill

Min revisionsberättelse har lämnats den


Mona Gullberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åkermannen 1

Organisationsnummer 769604-1450

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Åkermannen 1 för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

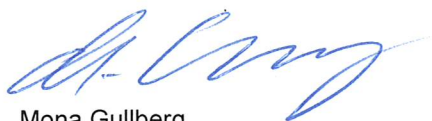
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 mars 2021



Mona Gullberg
Förtroendevald revisor