

Årsredovisning

för

Brf Sommarvägen i Solna

769610-3014

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Sommarvägen i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-23. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningens fastighet

Fastigheten byggdes 1954 och har tilldelats värdeår 1955.

Föreningen förvärvade fastigheterna Solna Ekensberg 2 & 3 2004-06-15 som består av två st sammanbyggda flerfamiljshus med 7 våningsplan samt delvis inredd källare och vind.

Fastigheten består av 94 bostadslägenheter med en total bostadsyta på 6 943 kvm. I fastigheten finns också 5 lokaler med en totalyta av 414 kvm samt 10 garageplatser och 8 parkeringsplatser utomhus.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. För 2020 uppgick fastighetsavgiften till 1429 kr/lgh.

Värdeår: 1955

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg vilket innebär att varje medlem har ett fullgott försäkringsskydd om något oförutsett skulle inträffa i lägenheten. Alla medlemmar måste dock ha en egen hemförsäkring.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
2 st	1,5 rum och kök
46 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök

13 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
8 st	6 rum och kök

Uthyrningsbar areal:

5 st lokaler

Lokalhyresgäster: Pizzeria, hunddagis, friser-och skönhetsalong samt kontor.

10 st garageplatser

8 st parkeringsplatser utomhus

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB, Valhallavägen 165, 115 53 STOCKHOLM

Teknisk förvaltning: We Go Fastighet AB

Snöskottning: Sundbybergs Åkeri & TRP AB

Taksottning: CC- Plåt & Tak

Kontakt

Föreningen driver en webbsida med adress www.brfsommarvagen.se. Webbsidan används som informationskälla inom och utom föreningen och innehåller även övergripande information om fastighetens historia. På webbsidan hittar man styrelsens e-postadress: styrelsen@brfsommarvagen.se. Den som önskar få löpande information direkt via e-post kan anmäla sin e-postadress på föreningens hemsida.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnadsprojektet av tidigare MBF:s lokaler i port 3 Bv pågår fortfarande. 6 nya lägenheter färdigställs år 2020/2021. En av lägenheterna har sålts och tillträtt i december 2020.

Underhåll 2020

- Yttertrappa mellan port 3 och 5 är borttagen.
- Cykeltrappa bredvid soprumsingång är avstängd. Används som nödutgång.
- Spolning av hela husets rörsystem har utförts.
- Gratis brandvarnare har erbjudits till alla lägenhetsinnehavare.
- Ventilationsutredning av alla lägenheter i port 1-3 pågår.
- Underhållsplanen är uppdaterad 2021-03-17 och sträcker sig över en 10-års period.

Städdagar

Vid städdagarna i maj och november gjordes fint på gården. Många deltog och resultaten blev goda. Efter väl genomförda städningar samlades vi som brukligt runt en liten buffé där det bjöds på pizzasnittar och dryck.

Miljö- och trädgårdsansvarig är fortsatt Anders Lundqvist. Några av våra övriga medlemmar rycker in då och då. Det tackar vi för.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 124 stycken och vid årets slut var antalet 127 stycken. Under året har 12 stycken överlåtelser genomförts.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar deltagit i budgetmöte, projekteringsmöten och hanterat löpande frågor och ärenden med hyresgäster och lägenhetsinnehavare.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2020-05-16 haft följande sammansättning:

Birgitta Kallenberg Nilsson	Ledamot (ordf)
Christina Åkerback	Ledamot (vice ordf)
Nick Salehi-Abyane	Ledamot (kassör)
Emil Flodin	Ledamot
Joel Skjutar	Ledamot
Joakim Englund	Ledamot
Emma Mohage	Ledamot
Sofie Arbelius	Suppleant
Anette Eriksson	Suppleant

Revisorer

Andreas Lidhed	Auktoriserad (Lidhed Boström Redovisning & Revision AB)
Erik Kallenberg	Förtroendevald

Valberedning

Krister Klingh
Claes Aspegren

Hustomtar

Cecilia Höjer, port 1, Anders Lundqvist, port 3 och Linda Benderius, port 5, har på ett som vanligt mycket förtjänstfullt sätt under året skött om krukorna i respektive port samt ordnat med fina juldekorationer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 912	4 927	4 926	4 905
Resultat efter finansiella poster	358	-2 015	382	765
Soliditet (%)	59,3	62,4	63,3	63,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 519 217	19 897 409	1 200 000	-9 335 390	-2 014 555	78 266 681
Ökning av insatskapital	556 500	2 593 500				3 150 000
Disposition av föregående års resultat:			550 140	-2 564 695	2 014 555	0
Årets resultat					358 433	358 433
Belopp vid årets utgång	69 075 717	22 490 909	1 750 140	-11 900 085	358 433	81 775 114

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 900 085
årets vinst	358 433
	-11 541 652

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	550 140
	-12 091 792
	-11 541 652

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 912 450	4 926 966
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 912 450	4 926 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 514 600	-4 993 066
Övriga externa kostnader	4	-285 855	-230 327
Personalkostnader	5	-167 957	-139 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 221 619	-1 221 618
Summa rörelsekostnader		-4 190 031	-6 584 511
Rörelseresultat		722 419	-1 657 545
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 293	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 279	-357 010
Summa finansiella poster		-363 986	-357 010
Resultat efter finansiella poster		358 433	-2 014 555
Resultat före skatt		358 433	-2 014 555
Årets resultat		358 433	-2 014 555

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	117 440 457	118 639 295
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	12 996 876	2 028 938
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	22 781
Summa materiella anläggningstillgångar		130 437 333	120 691 014
Summa anläggningstillgångar		130 437 333	120 691 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		862 242	933 213
Övriga fordringar		59	59
Summa kortfristiga fordringar		862 301	933 272
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 695 361	3 882 493
Summa kassa och bank		6 695 361	3 882 493
Summa omsättningstillgångar		7 557 662	4 815 765
SUMMA TILLGÅNGAR		137 994 995	125 506 779

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 566 626

88 416 626

Fond för yttre underhåll

1 750 140

1 200 000

Summa bundet eget kapital

93 316 766

89 616 626

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 900 085

-9 335 390

Årets resultat

358 433

-2 014 555

Summa fritt eget kapital

-11 541 652

-11 349 945

Summa eget kapital

81 775 114

78 266 681

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

11 267 599

43 892 541

Summa långfristiga skulder

11 267 599

43 892 541

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

42 549 942

480 000

Leverantörsskulder

937 345

1 453 497

Skatteskulder

87 412

48 964

Övriga skulder

95 563

91 975

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 282 020

1 273 121

Summa kortfristiga skulder

44 952 282

3 347 557

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 994 995

125 506 779

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Om- till och nybyggnad före 2014	10-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 363 345	4 362 036
Hysesintäkter lokaler	416 846	409 473
Hyses och avgiftsbortfall	-18 060	-4 397
Hyror garage och parkeringsplatser	121 100	121 800
Övriga intäkter	20 189	38 054
Hysesersättning Länsstyrelsen (Covid 19)	9 030	0
	4 912 450	4 926 966

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Snöröjning/sandning	18 439	65 572
Hiss	25 736	30 749
Sotning	0	27 113
Dörrar/låssystem	68 064	19 104
Vattenskada/fuktmätning	0	40 680
El	160 971	151 576
Fjärrvärme	781 097	831 923
Vatten	112 427	107 105
Renhållning	110 830	97 351

Fastighetsförsäkringar	300 000	299 949
Självrisk	0	4 000
Internet/bredband/KabelTV	173 363	171 679
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3 031	0
Övriga fastighetskostnader	147 429	97 862
Löpande reparationer	156 410	288 906
Fastighetsskötsel enl avtal	104 375	104 375
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 628	37 927
Städning	110 248	95 705
Fastighetsskatt	93 800	93 800
Fastighetsavgift	125 752	121 176
Relining	0	2 306 514
	2 514 600	4 993 066

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	123 375	146 875
Revisor	22 350	12 419
Konsultarvoden	53 189	1 781
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	27 190	22 371
Övriga förvaltningskostnader	59 751	46 881
	285 855	230 327

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader		
Styrelsearvode	139 500	113 743
Arbetsgivaravgifter	28 457	25 757
	167 957	139 500

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 662 682	131 662 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 662 682	131 662 682
Ingående avskrivningar	-13 023 387	-11 824 549
Årets avskrivningar	-1 198 838	-1 198 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 222 225	-13 023 387
Utgående redovisat värde	117 440 457	118 639 295
Taxeringsvärden byggnader	76 636 000	76 636 000
Taxeringsvärden mark	106 744 000	106 744 000
	183 380 000	183 380 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 47 586 000 kr.

Not 7 Pågående nyanläggningar

Uppförande av 6 nya lägenheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 028 938	594 511
Inköp	10 967 938	1 434 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 996 876	2 028 938
Utgående redovisat värde	12 996 876	2 028 938

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 087	265 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 087	265 087
Ingående avskrivningar	-242 306	-219 526
Årets avskrivningar	-22 781	-22 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 087	-242 306
Utgående redovisat värde	0	22 781

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 540 000 kr under nästkommande räkenskapsår vid oförändrade villkor.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek 0,480 % villkorsändring 2021-08-31	10 582 100	10 702 100
Nordea Hypotek 0,510 % villkorsändring 2021-08-18	10 315 370	10 435 370
Nordea Hypotek 0,610 % villkorsändring 2021-08-18	11 562 472	11 712 472
Nordea Hypotek 0,640 % villkorsändring 2022-10-19	11 312 599	11 552 599
Nordea Hypotek 0,590 % villkorsändring 2021-04-22	9 970 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld	120 000	-480 000
Amortering ej förfallen	-45 000	-30 000
53 817 541	53 817 541	43 892 541

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	55 301 000	55 301 000
	55 301 000	55 301 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm _____ 2021

Birgitta Kallenberg Nilsson
Ordförande

Christina Åkerback

Nick Salehi-Abyane

Emil Flodin

Joel Skjutar

Joakim Englund

Emma Mohage

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor