

Årsredovisning Brf Sjökattnen 20

769603-6792

Räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter



Förvaltningsberättelse

Styrelseledamöter

Anders Lilius

Mikael Persson

Fredrik Anell

Per Bergenzaun, ordförande från sept

Karin Schuster von Bärnrode

Vladimira Dolonius Anfelt

Marcus Isgren, ordförande till sept

Under året har styrelsen hållit 14 protokollförda möten. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Nordeuropa försäkrings AB.

Revisor

Eva Stein

Allmänt om verksamheten

Fastigheten köptes från Familjebostäder AB den 29 november 2000. Fastigheten består av 21 bostadslägenheter och 6 lokaler i gatuplanet. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. 4 lokaler var uthyrda per den 31 december 2020.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Nordeuropa försäkring AB.

Under året har avtal tecknats med bostadsutvecklare om försäljning av en lokal inklusive kommande förändring till bostadslägenhet. Bygglov har erhållits 2021-04-08 och man inväntar nu startbesked.

Dekormålning av de nya säkerhetsdörrarna och entrén från Rådmansgatan har slutförts. Källarrenoveringen är avslutad och vi har erhållit slutbevis efter installation av nya rökgasfläktar.

Hysesavtal med 1 lokal har sagts upp i god tid före nu gällande avtal går ut, i oktober 2021, med förslag om nytt avtal med marknadsmässig hyressättning. Styrelsens målsättningen har varit att samtliga lokaler skall hyras ut till marknadsmässig hyra och på marknadsmässiga villkor.

Under året har en lägenhet bytt bostadsrättsinnehavare.

Reparationer, underhåll, projekt och framtida utveckling

Tyréns AB har på uppdrag av föreningen fortsatt att utföra mätningar av sättningsrörelser inom fastigheten.

Balkonggruppen har rapporterat till styrelsen och det föreligger nu en bygglovsansökan hos Stadsbyggnadskontoret. Diskussioner pågår med Stadsbyggnadskontoret. I bygglovsansökan ingår en ny direktingång från gården till restaurangens tekniska utrymmen.

Planering pågår för renovering av portiken mot Luntmakargatan med grundlig renovering av portarna. Diskussioner kommer att föras i styrelsen om nya passagesystem och brandlarm.

Ekonomi

Entreprenören HLF som utfört grundförstärkningen har återkommit under året med ytterligare anspråk. Föreningen bestrider detta anspråk och representeras av ombud från AG Advokat i en tvist som kommer att avgöras under 2021.

Slutfakturering av projekten i övrigt har skett under 2020 och per den 31 december hade föreningen lån om 24,5 miljoner kronor.

Avgiften för medlemmarna höjdes per den 1 januari 2020.

Under året har en ommätning av lägenhetsareor genomförts. När lokalen som sålts väl omvandlats till bostadslägenhet kommer en justering av andelstalen att ske.



Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 143 715	1 565 606	1 532 430	1 502 441	1 455 220
Resultat efter finansiella poster	-27 099	-571 653	-949 774	-198 918	-266 093
Soliditet, %	56	57	46	93	94
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	670	443	441	441	441
Lån/kvm bostadsrättsyta	13 011	12 407	12 407	360	368
Ränta/kvm bostadsrättsyta	175	95	33	6	7
Värmekostnad/kvm totalyta	163	168	155	151	154

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	25 740 325	8 092 463	865 791	-2 602 096	-571 653
Försäljning vindslägenheter		1 724 088			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-571 653	571 653
Avsättning yttre fond			208 224	-208 224	
Årets resultat					-27 099
Belopp vid årets slut	25 740 325	9 816 551	1 074 015	-3 381 973	-27 099

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-3 381 973
årets resultat	-27 099
Totalt	-3 409 072
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	208 224
balanseras i ny räkning	-3 617 296
Summa	-3 409 072

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 143 715	1 565 606
Övriga rörelseintäkter		98 388	473
Summa rörelseintäkter		2 242 103	1 566 079
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 683 030	-1 736 311
Personalkostnader		-	-39 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 772	-207 772
Summa rörelsekostnader		-1 890 802	-1 983 738
Rörelseresultat		351 301	-417 659
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 400	-153 994
Summa finansiella poster		-378 400	-153 994
Resultat efter finansiella poster		-27 099	-571 653
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-27 099	-571 653
Skatter			
Årets resultat	4	-27 099	-571 653

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 612 778	21 809 870
Pågående arbeten	6	34 950 974	30 875 217
Inventarier, verktyg och installationer	7	96 130	106 810
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>56 659 882</u>	<u>52 791 897</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 659 882</u>	<u>52 791 897</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		602 873	373 675
Övriga fordringar		-44 702	94 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>135 329</u>	<u>127 876</u>
Summa kortfristiga fordringar		693 500	596 350
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>1 830 407</u>	<u>1 664 465</u>
Summa kassa och bank		1 830 407	1 664 465
Summa omsättningstillgångar		<u>2 523 907</u>	<u>2 260 815</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 183 789</u>	<u>55 052 712</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 556 876	33 832 788
Yttre reparationsfond		1 074 015	865 791
Summa bundet eget kapital		36 630 891	34 698 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 381 973	-2 602 096
Årets resultat		-27 099	-571 653
Summa fritt eget kapital		-3 409 072	-3 173 749
Summa eget kapital		33 221 819	31 524 830
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 000 000	19 999 993
Summa långfristiga skulder		18 000 000	19 999 993
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 500 000	-
Leverantörsskulder		204 028	2 692 540
Skatteskulder		271 862	239 518
Övriga skulder		261 250	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		724 830	515 831
Summa kortfristiga skulder		7 961 970	3 527 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 183 789	55 052 712

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre bolag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner tvättstuga	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 086 637	714 467
Hysesintäkter, lokaler	1 057 078	851 139
	2 143 715	1 565 606

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tomträttsavgäld	268 500	268 500
Uppvärmning	343 126	354 932
EI	33 237	45 222
Vatten och avlopp	57 819	62 792
Hiss	5 295	12 075
Sophämtning	65 243	59 371
Städning	55 083	43 341
Fastighetskötsel	53 689	35 913
Kabel-TV och Bredband	47 413	27 694
Snöröjning	6 408	6 715
Fastighetsförsäkring	55 112	50 135
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 593	268
Förbrukningsinventarier, fastighet	35 934	
	1 032 452	966 958

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	631	
Vatten och avlopp	9 587	1 082
Värme	39 656	
Tvättstugan	24 252	101 911
Ventilation	7 399	
Hissar	6 168	18 117
Huskropp	93 922	264 272
	181 615	385 382

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	2 406	322
Telefon och porto	428	892
Datakostnader	645	401
Övriga egna administrationskostnader	602	1 648
Lämnade ersättningar	59 792	50 000
Revisionsarvode	16 848	14 034
Kameral förvaltning	46 768	46 048
Bankkostnader	4 157	3 598
Föreningsavgifter	5 023	4 988
Konsultarvoden	96 496	64 239
Advokatkostnader	65 020	52 500
Övriga kostnader	34 405	9 812
	332 590	248 482

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	136 373	135 489
	136 373	135 489

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-27 099	-571 653
Avsättning till yttre underhållsfond	-208 224	-208 224
Resultat efter fondering	-235 323	-779 877

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 651 102	23 651 102
	23 651 102	23 651 102
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 841 232	-1 644 140
-Årets avskrivning enligt plan	-197 092	-197 092
	-2 038 324	-1 841 232
Redovisat värde vid årets slut	21 612 778	21 809 870

Not 6 Pågående arbeten

	2020-12-31	2019-12-31
-Pågående grundförstärkning	28 114 423	26 785 578
-Pågående arbete hiss	3 964 709	3 667 556
-omb. Gårdshus	1 530 585	56 756
-Säkerhetsdörrar	1 341 257	365 327
	34 950 974	30 875 217

Redovisat värde vid årets slut **34 950 974** **30 875 217**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	151 367	151 367
	<u>151 367</u>	<u>151 367</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 557	-33 877
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 680	-10 680
	<u>-55 237</u>	<u>-44 557</u>
Redovisat värde vid årets slut	96 130	106 810

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 601010680, ränta 0,80% , ffd 2020-01-20		9 999 997
Lån 601010471, ränta 0,76%, ffd 2020-01-20		9 999 996
Lån 3978 89 61002, ränta 1,260%, ffd 2025-01-22	18 000 000	
Lån 3978 89 58761, ränta 0,740%, ffd 2021-01-15	5 500 000	
Lån 3978 89 80317, ränta 0,737%. ffd 2021-04-06	1 000 000	
	<u>24 500 000</u>	<u>19 999 993</u>

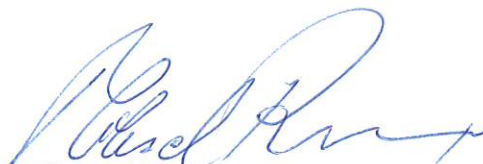
Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	24 500 000	20 000 000
	<u>24 500 000</u>	<u>20 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	24 500 000	20 000 000

Underskrifter, föreningens styrelse

Anders Lilius

Ledamot



Mikael Persson

Ledamot, kassör



Fredrik Anell

Ledamot



Per Bergenzaun

Ledamot, ordförande



Karin Schuster von Bärnrode

Ledamot



Vladimira Dolonius Anfelt

Ledamot

Marcus Isgren

Ledamot, ordförande

Jag har avgett min revisionsberättelse den /5 2021

Eva Stein

Revisor