



Årsredovisning 2020

Brf Kamreraren

Org. 769635-3932

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Inteckningsvägen 15, 129 31 Hägersten

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, Kamreraren 2 i Stockholms kommun förvärvades 2019-07-01 av Johnzon/Tuvefalk m.fl.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Inteckningsvägen 9-15. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

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

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 uppgår till 92 700 kr.

Den totala byggnadsytan enligt fastighetstaxering 2019 uppgår till 1 476 kvm, varav 1 386 kvm utgör lägenhetsyta och 90 kvm lokalyta. Nyproduktion av lägenheter innebär att föreningen kommer få en ökad boarea med ca 167 kvm.

I föreningen finns 16 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till boende och hyresgäster. Om det finns lediga platser kan dessa hyras ut externt. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
21 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning av trapphus	2019
Renovering av två vakanta lägenheter	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-04-28. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33. Under året har 11 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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, 2020-06-10, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alina Hedengren Ohlsson	ledamot/ordf
Helena Acar	ledamot
Fredrik Bilén	ledamot
Bo Larsson	suppleant
Torbjörn Midelf	suppleant

Fredrik Ulander Nilsson ledamot har avgått under året.

Till **revisor** har Tony Sjölund, Edlund & Partners AB Revisionsbyrå valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Styrelsen har under verksamhetsåret amorterat av 6 800 000 kr från föreningens lån utöver ordinarie amortering om 105 000 kr. Vid årsskiftet uppgår det totala lånet till 9 542 500. I och med detta har föreningens räntekostnad minskats avsevärt men kvarstår alltjämt som en av de största kostnadsposterna. Vi har sett över räntekostnaderna och diskuterat med ett par olika banker att eventuellt binda lånen till fördelaktigare räntor men beslutet har skjutits på framtiden.

Föreningen erhöll en tilläggsköpeskilling från Gleipnergruppen vid byggstart för nyproduktionen av lägenheterna i källaren. Detta eftersom bygglovets godkände att de fick inredas som bostadsrätter. Tilläggsköpeskillingen uppgick till 1 490 000 kr.

Vinden har tilläggsisolerats för 100 000 kr

Elen har bytts ut till samtliga lägenheter till 3-fas samt att elcentralen för både lägenheter och fastighetselen i källaren bytts till en totalkostnad om 240 000 kr

3st utbetalningar har gjorts från den inre reparationsfonden till en total kostnad om 150 000.

Nya medlemmar har flyttat in i de nyproducerade lägenheterna i källarvåningen.

Vid årsskiftet har lägenheterna dock fortfarande inte något slutbesked men styrelsen arbetar tillsammans med Gleipnergruppen för att detta ska lösas.

Tvättstugan har flyttats från port 11 till port 13. Vi har adderat en ny torktumlare till maskinparken och den gamla toppcentrifugen har kasserats.

Det gamla taggsystemet för portarna har kasserats och ersatts av portkodlås till samtliga portar. Alla låscylindrar till de allmänna utrymmena har även bytts ut då de började vara slitna.

Lägenhetsförråden har försetts med ny timerstyrd belysning med rörelsedetektorer. Dörren in till utrymmet har också fått en belysning för att öka tryggheten.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens största kostnadsposter är reparation och underhåll, el och räntekostnaden.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta beror bl.a. på de amorteringar föreningen har gjort. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om att höja avgifterna med 20% fr.o.m. april 2021.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Tilläggsisolering vind	100
Byte elstammar till 3-fas	240
Byte av entrésystem till portkodlås	34
Byte låscylindrar och nycklar	18

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 178 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Omasfaltering och renovering av innergård	2021	78
Anläggning av ny avfallsstation	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	42 732 361	710 860	0	0	-1 071 496	42 371 725
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			97 899	-97 899		
Balanseras i ny räkning				-1 071 496	1 071 496	
Upplåtelser	3 489 140	680 860				4 170 000
Årets resultat					-1 073 129	-1 073 129
Belopp vid årets utgång	46 221 501	1 391 720	97 899	-1 169 395	-1 073 129	45 468 596

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning, Kkr	1 218	532
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 073	-1 071
Soliditet, %	81,3	70,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	532	605
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 940	14 106
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	33 616	36 649
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	1,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,3	29,4

* 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	-1 169 395
Årets resultat	-1 073 129
	<hr/>
	-2 242 524
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	97 899
I ny räkning överföres	-2 340 423
	<hr/>
	-2 242 524

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 hyror	2	<u>1 218 112</u>	<u>532 385</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 218 112	532 385
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-758 577	-729 211
Övriga externa kostnader	4	-172 833	-86 820
Personalkostnader	5	-61 421	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 147 518</u>	<u>-613 607</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 140 349	-1 469 064
Rörelseresultat		-922 237	-936 679
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-150 892</u>	<u>-134 817</u>
Summa finansiella poster		-150 892	-134 817
Resultat efter finansiella poster		-1 073 129	-1 071 496
Årets resultat		-1 073 129	-1 071 496

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 201 117	56 001 463
Summa materiella anläggningstillgångar		55 201 117	56 001 463
Summa anläggningstillgångar		55 201 117	56 001 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 939	10 363
Övriga fordringar		198	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 991	52 821
Summa kortfristiga fordringar		89 128	63 184
Kassa och bank		642 416	3 815 697
Summa omsättningstillgångar		731 544	3 878 881
SUMMA TILLGÅNGAR		55 932 661	59 880 344

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		47 613 221	43 443 221
Yttre fond		97 899	0
Summa bundet eget kapital		47 711 120	43 443 221

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 169 395	0
Årets resultat		-1 073 129	-1 071 496
Summa fritt eget kapital		-2 242 524	-1 071 496

Summa eget kapital		45 468 596	42 371 725
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	9 437 500	16 342 500
Övriga skulder		18 900	18 900
Summa långfristiga skulder		9 456 400	16 361 400

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	8	105 000	105 000
Leverantörsskulder		35 607	40 076
Aktuell skatteskuld		42 626	0
Övriga skulder	9	652 400	820 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	172 032	181 317
Summa kortfristiga skulder		1 007 665	1 147 219

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 932 661	59 880 344
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-922 237	-936 679
Avskrivningar	1 147 518	613 607
Erlagd ränta	-150 892	-134 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 389	-457 889
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-24 576	-10 363
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 368	-52 821
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-4 469	40 076
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-135 085	1 002 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 109	521 146
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-347 172	-56 615 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-347 172	-56 615 070
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	3 489 140	43 443 221
Upplåtelseavgifter	680 860	0
Mottagna depositioner	0	18 900
Upptagna långfristiga lån	0	21 000 000
Amortering långfristiga lån	-6 905 000	-4 552 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 735 000	59 909 621
Förändring av likvida medel	-3 173 281	3 815 697
Likvida medel vid årets början	3 815 697	0
Likvida medel vid årets slut	642 416	3 815 697

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponenter

Stomme och grund	1%
Stommkomp	2%
Värme sanitet	2%
El	2,5%
Fönster	2%
Fasad	2%
Ventilation	4%
Styr och övervak	6,7%
Yttertak	2,5%
Vind	2,5%
Restpost	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	Årsavgifter	733 714	340 243
	Hysesintäkter bostäder	250 452	80 773
	Hysesintäkter lokaler	128 260	63 114
	Hysesintäkter p-platser	95 500	45 255
	Övriga intäkter	10 186	3 000
	Summa årsavgifter och hyror	1 218 112	532 385
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel	48 894	33 806
	Städ	27 504	16 348
	Reparation och underhåll	186 811	439 981
	Fastighetsel	145 113	87 589
	Olja	84 341	31 998
	Vatten	49 599	23 958
	Sophämtning	31 296	14 328
	Försäkring	34 935	17 335
	Fastighetsskatt/avgift	42 626	16 176
	Tomträttsavgäld	92 700	46 350
	Övriga driftkostnader	14 758	1 342
	Summa driftkostnader	758 577	729 211
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	65 680	32 688
	Revision	18 750	14 000
	Konsultarvode	2 580	3 186
	Försäljningskostnader	30 000	34 200
	Övriga kostnader	55 823	2 746
	Summa övriga externa kostnader	172 833	86 820

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	47 300	30 000
	Sociala avgifter	14 121	9 426
	Summa personalkostnader	61 421	39 426

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 615 070	0
	Anskaffning fastighet	0	56 615 070
	Utrangeringar	-143 475	0
	Årets inköp	347 172	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 818 767	56 615 070
	Ingående avskrivningar	-613 607	0
	Utrangeringar	143 475	0
	Årets avskrivningar	-1 147 518	-613 607
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 617 650	-613 607
	Utgående redovisat värde	55 201 117	56 001 463
	Redovisat värde byggnader	55 201 117	56 001 463
	Summa redovisat värde	55 201 117	56 001 463

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	32 633 000	32 633 000
varav byggnader:	18 049 000	18 049 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	17 498	17 146
	Tomträttsavgäld	23 175	23 175
	Ekonomisk förvaltning	13 318	12 500
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 991	52 821

NOTER

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	420 000	420 000
	Amortering efter 5 år	9 017 500	15 922 500
	Summa skulder till kreditinstitut	9 437 500	16 342 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Danske Bank	2022-06-30	rörligt		4 450 000
Danske Bank	2022-06-30	rörligt	105 000	5 092 500
Summa			105 000	9 542 500
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				-105 000
Summa långfristiga skulder				9 437 500

Not 9	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Inre reparationsfond	652 400	802 400
	Övriga kortfr skulder	0	18 426
	Summa övriga skulder	652 400	820 826

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	70 075	123 289
	Periodisering intäkter	31 063	0
	Upplupna räntor	834	1 686
	Revision	14 000	14 000
	Upplupen fastighetsel	7 024	24 527
	Upplupna arvoden inkl soc avgifter	31 604	0
	Övriga upplupna kostnader	17 432	17 815
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 032	181 317

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Stockholm



Alina Hedengrahn Ohlsson



Helena Acar



Fredrik Bilén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Edlund & Partners AB



Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557446578437

Dokument

Årsredovisning 2020 brf Kamreraren
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2021-05-10 13:26:46 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2021-05-12 20:51:54 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
matilda.berg@edlundpartners.se
+46738487187

Signerande parter

Alina Hedengrahn Ohlsson (AHO)
Personnummer 901031-5365
alina.h.ohlsson@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alina', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Alina Hedengrahn Ohlsson"
Signerade 2021-05-10 13:29:52 CEST (+0200)

Fredrik Bilén (FB)
Personnummer 670523-5031
fredrik.bilen@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fredrik', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK BILÉN"
Signerade 2021-05-10 14:36:09 CEST (+0200)

Helena Acar (HA)
Personnummer 890416-0481
Acar.helena@gmail.com



Tony Sjölund (TS)
Personnummer 750804-8217
tony.sjolund@edlundpartners.se



Verifikat

Transaktion 09222115557446578437



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA ACAR"

Signerade 2021-05-10 16:42:17 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY SJÖLUND"

Signerade 2021-05-12 20:51:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

