

Årsredovisning 2020

ÄNGEN I ÖRBY BRF

769616-2408



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR ÄNGEN I ÖRBY BRF

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-03-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stänkskärmen 46 på adressen Gamla Huddingevägen 451 i Älvsjö. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 184 kvm och 2 lokaler om 100 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jimmy Östhans	Ordförande
Gusten Lindström	Ledamot
Jonatan Nyman	Ledamot
Siv Holmström	Ledamot
Sofia Rahm Eriksson	Ledamot
Susanne Sandberg	Ledamot
Andrea Westin Asp	Suppleant

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av styrelsen, föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Katarina Lindholm Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2018 Renovering av skorstenar
- 2018 Renovering av dåliga fönsterramar
- 2019 Stamspolning av hela fastigheten
- 2020 Kopplat på fiber till samtliga medlemslägenheter
- 2020 Renoverat entréportar
- 2020 Utökat sopherteringen med kompost

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Driftia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har avgifterna höjts med 206 kr per lägenhet. Avgiften motsvarar kostnad för fiber som nu ingår för samtliga medlemslägenheter.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under 2020 har avtal tecknats med Bahnhof som levererar fiber till fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 032	1 039	1 024	1 018
Resultat efter fin. poster	172	168	-169	202
Soliditet, %	75	74	74	72

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	33 335	-	-	33 335
Fond, yttre underhåll	410	-	55	465
Balanserat resultat	-809	168	-55	-696
Årets resultat	168	-168	172	172
Eget kapital	33 104	0	172	33 276

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-696
Årets resultat	172
Totalt	-524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	55
Balanseras i ny räkning	-578
	<u><u>-524</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 032	1 039
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 033	1 039
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-411	-495
Övriga externa kostnader	7	-94	-87
Personalkostnader	8	-75	-13
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152	-152
Summa rörelsekostnader		-732	-747
RÖRELSERESULTAT		301	292
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-129	-124
Summa finansiella poster		-129	-124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172	168
ÅRETS RESULTAT		172	168

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	43 539	43 691
Summa materiella anläggningstillgångar		43 539	43 691
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 539	43 691
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	10
Övriga fordringar	11	782	718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40	29
Summa kortfristiga fordringar		823	757
Kassa och bank			
Kassa och bank		5	9
Summa kassa och bank		5	9
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		828	765
SUMMA TILLGÅNGAR		44 368	44 457

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 335	33 335
Fond för yttre underhåll		465	410
Summa bundet eget kapital		33 800	33 745
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-696	-809
Årets resultat		172	168
Summa fritt eget kapital		-524	-641
SUMMA EGET KAPITAL		33 276	33 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 875	11 100
Summa långfristiga skulder		4 875	11 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 875	0
Leverantörsskulder		47	56
Skatteskulder		73	45
Övriga kortfristiga skulder		21	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200	132
Summa kortfristiga skulder		6 216	252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 368	44 457

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Ängen i Örby Brf har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 200 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	181	180
Hysesintäkter, p-platser	25	25
Intäktsreduktion	-11	0
Årsavgifter, bostäder	820	825
Övriga intäkter	18	9
Summa	1 033	1 039

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	22	19
Fastighetsskötsel	37	33
Städning	3	0
Trädgårdsarbete	4	4
Övrigt	0	26
Summa	65	82

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	5
El	4	11
Reparationer	24	6
Trapphus/port/entr	5	0
VA	0	95
Värme	0	2
Summa	32	119

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	26	32
Sophämtning	13	18
Uppvärmning	142	150
Vatten	29	28
Summa	211	227

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	7	0
Fastighetsförsäkringar	28	27
Fastighetsskatt	51	22
Kabel-TV	17	17
Summa	103	66

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	3	6
Kameral förvaltning	50	50
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	23	17
Summa	94	87

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	18	3
Styrelsearvoden	57	10
Summa	75	13

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	128	124
Summa	129	124

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 610	45 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 610	45 610
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 919	-1 767
Årets avskrivning	-152	-152
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 071	-1 919
Utgående restvärde enligt plan	43 539	43 691
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 234</i>	<i>15 234</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 434	10 434
Taxeringsvärde mark	7 800	7 800
Summa	18 234	18 234
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	745	717
Skattekonto	36	0
Summa	782	718
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5	0
Fastighetsskötsel	6	6
Försäkringspremier	5	5
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2
Summa	40	29

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Danske Bank	2021-11-30	0,94 %	5 775	5 775
Danske Bank	2020-03-30	1,30 %		5 325
Danske Bank	2023-10-02	1,30 %	2 450	
Danske Bank	2024-09-30	1,50 %	2 525	
Summa			10 750	11 100

Varav kortfristig del 5 875

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	15
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	91	87
Sociala avgifter	15	0
Styrelsearvoden	47	0
Uppvärmning	19	19
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	200	132

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 000	24 000
Summa	24 000	24 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jimmy Östhans
Ordförande

Gusten Lindström
Ledamot

Jonatan Nyman
Ledamot

Siv Holmström
Ledamot

Sofia Rahm Eriksson
Ledamot

Susanne Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Jimmy Emanuel Östhans

Styrelseledamot

Serienummer: 19770307xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-04-13 08:49:57Z



Gusten Lindström

Styrelseledamot

Serienummer: 19920225xxxx

IP: 2.68.xxx.xxx

2021-04-13 09:05:21Z



SUSANNE SANDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19660202xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2021-04-13 09:33:30Z



SOFIA RAHM ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19920122xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-04-13 09:36:49Z



JONATAN NYMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19910228xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2021-04-14 08:26:56Z



SIV ELISABETH HOLMSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19590615xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-04-15 09:21:51Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-15 13:05:40Z



Penneo dokumentnyckel: PZVSP-268XO-VFZ6X-JCKKS-NAKQZ-EO6K3

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>