

Årsredovisning 2020

Brf Stickmaskinen 9

Org nr 769621-2906

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stickmaskinen 9, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stickmaskinen 9 i Stockholms kommun den 23 november 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 15 703 100 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stickmaskinen 9 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 131 kvm. Fastigheten består av tolv stycken bostadsrättslägenheter och en lokal. Den totala boarean (BOA) uppgår till 594 kvm och lokalarean uppgår till sju kvm, totalt 601 kvm. Byggnaden uppfördes 1940 och renoverades 1999.

Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB inklusive anvsarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift som uppgått till 1 429 kr per lägenhet år 2020 samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 14 417 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 217 000 kr och markvärdet är 6 200 000 kr. Värdeår är 1998.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB avseende ekonomisk förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 september 2010.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 783 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not åtta.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna-Karin Johnsson Aisan Rasouli Jesper Carming Ola Eklund
-----------	--

Suppleater	Cebrina Carlsson Sania Valivand
------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Gotting Revision AB med Christina Gotting som huvudansvarig revisor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har Brf Stickmaskinen 9 varit med om följande större händelser:

- Föreningen har infört sopsortering i form av sortering av matavfall. Nya sopkärl till detta ändamål köptes in under våren.
- En av föreningens hyresrätter har sålts. Det innebär att föreningen nu endast har en återstående hyreslägenhet.
- Fastighetens tak har besiktigats.
- Under våren upptäcktes höga fuktnivåer i fastighetens nedre källare (under tvättstugan). En av anledningarna till detta tros ha varit att ett av stuprören inte har haft tillräckligt bra avledning av regnvatten. Som åtgärd har en förlängning av stuprör installerats och fuktnivåerna har sen dess inte förvärrats.
- Trappräckena till portarna har målats om.
- Ett nytt trappräcke till halvtrappan ned till bakgården har installerats.
- Buskar och träd på gården har tagits ned och fraktats bort.
- En omfattande ommålning av trapphusen har genomförts. I samband med det har även lamparmaturerna bytts ut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 12 st medlemmar. Under året har 1 medlem tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 1 överlåtelse.

En andrahandsuthyrningar har beviljats under året.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	50	597	576	553
Resultat efter finansiella poster	-602	-246	-346	-231
Soliditet (%)	70,28	66,93	67,15	60,36
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,87	0,99	0,96	1,20
Årsavgift/kvm (kr)	783	738	738	817

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med boarea av föreningens fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 040 000	1 926 500	287 910	-1 597 128	-246 475	10 410 807
Ökning av insatskapital	920 000	1 315 000				2 235 000
Disposition av föregående års resultat:			32 655	-279 130	246 475	0
Årets resultat					-601 835	-601 835
Belopp vid årets utgång	10 960 000	3 241 500	320 565	-1 876 258	-601 835	12 043 972

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 876 258
årets förlust	-601 835
	-2 478 093

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	32 655
	-2 510 748
	-2 478 093

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	465 021	438 564
Hysesintäkter	3	96 736	149 970
Övriga rörelseintäkter	4	7 816	8 813
Summa nettoomsättning		569 573	597 347
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-79 004	-37 896
Periodiskt underhåll		-199 250	0
Driftskostnader	5	-434 589	-381 381
Administrationskostnader	6	-104 201	-63 672
Fastighetsskatt/avgift		-17 318	-16 694
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-834 362	-499 643
Avskrivning byggnad		-294 453	-294 453
Summa avskrivningar		-294 453	-294 453
Resultat före finansiella poster		-559 242	-196 749
Räntekostnader på fastighetslån		-42 593	-49 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-514
Summa kapitalnetto		-42 593	-49 726
Resultat efter finansiella poster		-601 835	-246 475
Årets resultat		-601 835	-246 475



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	14 908 692	15 203 145
Summa materiella anläggningstillgångar		14 908 692	15 203 145
Summa anläggningstillgångar		14 908 692	15 203 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		686	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 951	15 376
Summa kortfristiga fordringar		16 637	16 062
Kassa och bank		2 210 838	334 409
Summa omsättningstillgångar		2 227 475	350 471
SUMMA TILLGÅNGAR		17 136 167	15 553 616



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

14 201 500

11 966 500

Fond för yttre underhåll

320 565

287 910

Summa bundet eget kapital

14 522 065

12 254 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 876 258

-1 597 128

Årets resultat

-601 835

-246 475

Summa fritt eget kapital

-2 478 093

-1 843 603

Summa eget kapital

12 043 972

10 410 807

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

4 919 125

Summa långfristiga skulder

0

4 919 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 919 125

56 940

Leverantörsskulder

24 627

27 477

Aktuella skatteskulder

33 742

16 424

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

114 701

122 843

Summa kortfristiga skulder

5 092 195

223 684

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 136 167

15 553 616

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av sparat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och stomkompletteringar	50-100 år
Fasad, yttertak och ventilation	25-30 år
Värme, el, sanitet och ventioation	25-30 år
Styr och övervakning	15-25 år
Inre ytskikt, vitvaror och köksinredning	15-30 år
Tvättstuga och Fönsterrenovering	25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter

	2020	2019
Årsavgifter	465 021	438 564
	465 021	438 564

Not 3 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, bostäder	76 860	134 894
Hyresintäkter, p-plats	16 800	12 000
Hyresintäkter, lokaler	3 076	3 076
	96 736	149 970

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Pantförskrivningsavgift	2 325	0
Överlåtelseavgift	2 346	2 326
Avgift andrahandsupplåtelse	3 146	5 038
Övriga ej momspliktig ersättning och intäkt		1 449
	7 817	8 813

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	63 115	87 125
Städkostnader	27 825	26 235
Hyra av entrémattor	3 979	4 045
Snöröjning/sandning	2 431	0
Serviceavtal	1 560	0
El	32 591	34 191
Värme	136 120	142 840
Vatten och avlopp	52 737	58 264
Avfallshantering	86 676	5 140
Försäkringskostnader	13 688	12 792
Kabel-tv	3 435	3 392
Bredband	6 940	6 940
Förbrukningsinventarier	868	0
Förbrukningsmaterial	2 207	0
Hyressättningsavgift	417	417
	434 589	381 381

RV

Not 6 Administrationskostnader

	2020	2019
Telefoni	430	744
Föreningsgemensamma kostnader	496	6 600
Revisionsarvode	14 500	15 000
Ekonomisk förvaltning	27 888	28 493
Bankkostnader	3 588	3 379
Konsultarvoden	50 319	0
Övriga poster	2 930	465
Upprättande av energideklaration	0	8 991
Medlem/föreningsavg	4 050	0
	104 201	63 672

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 754 523	11 754 523
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	11 754 523	11 754 523
Ingående avskrivningar	-1 843 323	-1 548 870
Årets avskrivningar	-294 453	-294 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 137 776	-1 843 323
Ingående anskaffningsvärde mark	5 291 945	5 291 945
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 291 945	5 291 945
Utgående redovisat värde	14 908 692	15 203 145
Taxeringsvärden byggnader	8 217 000	8 217 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	14 417 000	14 417 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	11 811	11 326
Föreningsavgift eller medlemsavgift	4 140	4 050
	15 951	15 376

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB 32964761	0,86	2021-07-28	2 500 000	2 500 000
SEB 33368321	0,86	2021-07-28	2 419 125	2 476 065
Avgår kortfristig del			-4 919 125	-56 940
			0	4 919 125

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 56 940 kr
Lån som förfaller inom ett år: 4 919 125 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

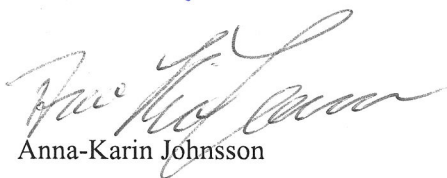
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	46 414	63 130
Fastighetsel	8 286	8 197
Fjärrvärme	17 943	18 660
Avfallskostnader	1 772	813
Upplupna räntekostnader	1 527	1 545
Beräknat arvode för revision	16 250	16 000
Vatten- och avlopp	15 196	14 498
Fastighetsskötsel	2 800	0
Konsultarvode	2 738	0
Reparationer - nycklar och lås	1 775	0
	114 701	122 843

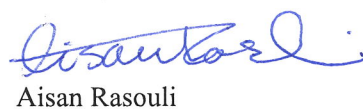
OK

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 550 000	7 550 000
	7 550 000	7 550 000

Stockholm *1 juni 2021*


Anna-Karin Johnsson

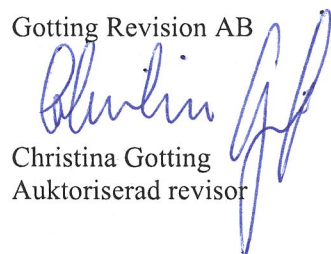

Aisan Rasouli


Jesper Charming


Ola Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats *3 juni 2021*

Gotting Revision AB


Christina Gotting
Auktoriserad revisor

