



Årsredovisning 2020

Brf Opalen 2

Org. 702001-6007

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

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, Opalen 2 i Stockholms kommun förvärvades 1924-01-01.

Föreningens består av två flerbostadshus på adress Parmmätargatan 22. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1237 kvm, varav 1184 kvm utgör lägenhetsyta och 53 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
11 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa 28 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en lokal som varit outhyrd sedan 2015-06-01.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997 hos Bolagsverket. Innan dess hade föreningen varit bostadsförening sedan 1923. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-06-24. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsavtal avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB. För den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel har föreningen inget avtal.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 30 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Takmålning	2004
Nya tvättmaskiner	2006
Säkerhetsdörrar	2007
OVK-besiktning	2014
Okulär besiktning, gårdsbjälklag	2014
Ny torktumlare	2014
Brandskyddskontroll	2014
Installering av ramp	2015
Gårdsrenovering	2015
Radonmätning	2017

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anton Svensson	ledamot/ordf.
Ilja Jakerson	ledamot/kassör
Anders Sjögren	ledamot/sekr.
Angelica Berg	ledamot
Sarah Greenwood	Suppleant
Erika Sahlqvist	suppleant

AS

AS

Till **revisor** har Olov Renberg, intern revisor, valts.

Valberedningen består av Barbro Winnerbäck.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 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

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än föregående år. Förändringen beror på de kostnader föreningen hade för genomförda underhållsarbeten på fastigheten under 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och eventuella upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har under räkenskapsåret vidtagit åtgärder för att underlätta medlemmarnas vardag i och med covid-19. Under hösten lanserades en helt ny hemsida, där medlemmarna nu har möjligheten att göra felanmälan, ta del av årsredovisningar, ladda ned stadgar och blanketter för andrahandsuthyrning, läsa nyheter och kontakta styrelsen. Vidare togs beslut att installera ett digitalt tvätt-bokningssystem för att underlätta för medlemmarna, samt minimera risken att stöta på varandra i tvättstugan då tider tidigare bokades på plats i lokalen.

Under vintern genomfördes en brandskyddskontroll, vilket sker var 6:e år för att kontrollera samtliga lägenheter med eldstäder och kvalitetssäkra att dessa ännu är i gott skick att användas. Inga anmärkningar fanns att rapportera.

Gathuset genomgick under räkenskapsåret innan ett tak, fönster- och husfasadrenovering. Denna renovering är planerad att påbörjas

under maj månad 2021 för Gårdshuset, där nya fönsterkarmar installeras, yttersta ytskikt målas, ventilation installeras, husfasad tvättas och målas, samt plåttaket lagas på håll. Renoveringen garanteras hålla i 5 år och förväntad livslängd är 10+ år.

Styrelsen valde under räkenskapsåret att titta närmare på underhållsplanen och bedömde att en förstudie för ett eventuellt stambyte- och fjärrvärmeinstallation var nödvändig. Bakgrunden var bland annat behov av spolningar och trasiga varmvattenberedare. Utifrån förstudiens resultat lägger styrelsen fram förslag på årsstämma om lämpliga åtgärder.

Styrelsen har under året undersökt möjligheten till en försäljning utav förenings råvind, samt en och flytt av vindsförråd till förenings källarlocal. Intäkterna från en sådan försäljning är tilltänkt att bekosta föreningens framtida renoveringsbehov. Det är upp till stämmans beslut att avgöra om en försäljning kommer ske eller inte.

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

Genomförd åtgärd	Kkr.
Sustend - förstudie stammar	71,2Kkr
Brandskyddskontroll	6Kkr
Digitalt tvätt-bokningssystem	2,5Kkr
Gleipnergruppen - råvindskonvertering	65,2Kkr
Fönsterbågar renovering, gathus	134Kkr
Service av tvättstuga	4Kkr
Hemsida och domänhantering	3Kkr
Besiktningar fukt, våtrum, rör	8Kkr
Snöskottning på tak	20Kkr

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för kommande år framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Tak/fasad/fönsterrenovering, gårdshus	2020-21	250Kkr

As

AS

Förändring Eget kapital

	Insatser & kapitaltillskott	Uppskrivningsfond	Yttre fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 930 779	3 455 426	343 401	-2 751 333	-672 244	2 306 029
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			112 095	-112 095		
Ianspråktagande yttre fond			-449 571	449 571		
Balanseras i ny räkning				-672 244	672 244	
Balkongfond			12 675			12 675
Avskrivning uppskrivningsfond		-14 858		14 858		
Årets resultat					33 098	33 098
Belopp vid årets utgång	1 930 779	3 440 568	18 600	-3 071 243	33 098	2 351 802

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	877	889	806	791	730
Resultat efter finansiella poster, Kkr	33	-672	157	105	145
Soliditet, %	24,3	23,8	17,0	14,7	-47,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	732	666	666	605
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 094	6 094	5 756	6 035	6 035
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	271	271	271	271	271
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43	1,33	1,37	1,83	1,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	80	79	90	94	173

* 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	-3 071 243
Årets resultat	33 098
	<hr/>
	-3 038 145
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	112 095
Ur yttre fond ianspråktagas	-112 095
I ny räkning överföres	-3 038 145
	<hr/>
	-3 038 145

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.

AS

AS

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	877 224	888 816
Övriga rörelseintäkter		4 563	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		881 787	888 816
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-597 208	-1 333 326
Övriga externa kostnader	5	-65 273	-68 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 226	-65 572
Summa rörelsens kostnader		-744 707	-1 467 413
Rörelseresultat		137 080	-578 597
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-103 982	-93 647
Summa finansiella poster		-103 982	-93 647
Resultat efter finansiella poster		33 098	-672 244
Årets resultat		33 098	-672 244

AS

AS

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

9 006 602

9 088 828

Summa materiella anläggningstillgångar

9 006 602

9 088 828

Summa anläggningstillgångar

9 006 602

9 088 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 266

2 863

Aktuell skattefordran

5 363

6 819

Övriga fordringar

10 643

10 643

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

28 061

57 176

Summa kortfristiga fordringar

60 333

77 501

Kassa och bank

606 058

503 184

Summa omsättningstillgångar

666 391

580 685

SUMMA TILLGÅNGAR

9 672 993

9 669 513

As

AS

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 930 779	1 930 779
Balkongfond	18 600	5 925
Yttre fond	0	337 476
Uppskrivningsfond	3 440 568	3 455 426
Summa bundet eget kapital	5 389 947	5 729 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 071 243	-2 751 333
Årets resultat	33 098	-672 244
Summa fritt eget kapital	-3 038 145	-3 423 577

Summa eget kapital

2 351 802 **2 306 029**

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut	4 315 000	7 215 000
Summa långfristiga skulder	4 315 000	7 215 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	7	2 900 000	0
Leverantörsskulder		7 249	50 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	98 942	98 313
Summa kortfristiga skulder		3 006 191	148 484

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 672 993 **9 669 513**

Ar
AS

AS

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 080	-578 597
Avskrivningar	82 226	65 572
Erlagd ränta	-103 982	-93 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 324	-606 672
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-13 403	-2 863
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	30 571	-1 580
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-42 922	34 564
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	629	5 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 199	-570 907
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 584 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 584 723
Finansieringsverksamheten		
Erhållna kapitaltillskott	0	1 559 224
Balkongfond	12 675	5 925
Upptagna långfristiga lån	0	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 675	1 965 149
Förändring av likvida medel	102 874	-190 481
Likvida medel vid årets början	503 184	693 665
Likvida medel vid årets slut	606 058	503 184

Ar
AS

AS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 avskrivningar tillämpas:

Byggnad	80 år (100 år från anskaffningsdagen)
Fastighetsförbättringar	40-100 år
Inventarier	10 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	864 274	861 261
	Panförskrivningsavgifter/överlåteavgifter	3 031	8 924
	Övriga intäkter	9 919	18 631
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	877 224	888 816

As

AS

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	El	40 089	63 551
	Vatten	25 171	23 983
	Reparationer	71 133	154 422
	Underhåll	306 906	953 792
	Sophämtning/grovsopor	12 008	11 927
	Städ	34 531	39 293
	Snöröjning/sandning	11 304	16 084
	Försäkringspremier	25 134	24 055
	Fastighetsskatt/avgift	41 662	40 206
	Övriga driftkostnader	29 270	6 013
	Summa personalkostnader	597 208	1 333 326

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	46 385	49 515
	Bankkostnader	2 123	5 347
	Kostnader styrelsemöten/föreningsstämma	3 500	8 113
	Avg brf-organisation	4 620	4 530
	Inkasso/betalningsföreläggande	273	210
	IT-tjänster	7 572	0
	Övriga externa kostnader	800	800
	Summa övriga externa kostnader	65 273	68 515

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 283 795	5 673 571
	Inköp	0	1 584 723
	Omklassificeringar	0	25 501
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 283 795	7 283 795
	Ingående avskrivningar	-1 650 393	-1 599 679
	Årets avskrivningar	-67 368	-50 714
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 717 761	-1 650 393
	Ingående uppskrivningar	3 455 426	3 470 284
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 858	-14 858
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	3 440 568	3 455 426
	Utgående redovisat värde	9 006 602	9 088 828
	Redovisat värde byggnader	4 035 347	4 117 573
	Redovisat värde mark	4 971 255	4 971 255
	Summa redovisat värde	9 006 602	9 088 828
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	37 365 000	37 365 000
	varav byggnader:	11 365 000	11 365 000

As

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	0	25 134
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 596	11 563
	Övr förutbet kostn o uppl int	16 465	20 479
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 061	57 176

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank Hypotek	4 315 000	7 215 000
	Summa långfristiga skulder	4 315 000	7 215 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank Hypotek	2021-05-28	0,94	0	2 500 000
Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,08	0	1 415 000
Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,08	0	1 900 000
Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,08	0	1 000 000
Swedbank Hypotek	2021-05-28	1,01	0	400 000
Summa				7 215 000
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-2 900 000
Summa långfristiga skulder				4 315 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	73 490	73 161
	Upplupen räntekostnad	14 635	14 692
	Upplupen elkostnad	4 702	4 105
	Övriga upplupna kostnader	6 115	6 355
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 942	98 313

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>7 225 000</u>	<u>7 225 000</u>
	Summa ställda säkerheter	7 225 000	7 225 000

Stockholm 2021-

Anton Svensson

Anton Svensson

Ilja Jakerson

Anders Sjögren

Anders Sjögren (May 10, 2021 19:25 GMT+2)

Anders Sjögren

Angelica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Olov Renberg
Förtroendevald revisor

As
As

AS