

Årsredovisning

BRF Modellvillan 21

769631-8745

Styrelsen för BRF Modellvillan 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbestämning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket under 2016 och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Modellvillan 21 på adresserna Slättervägen 1 och 3 samt Gamla Tyresövägen 310 i Enskededalen. I fastigheten upplåter föreningen totalt 15 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar. Föreningen har totalt 15 bostadsrättslägenheter om 792 kvm samt en lokal och ett förråd för uthyrning och 7 parkeringsplatser. Föreningen har även en trädgård på ca 300 kvm med buskar och äppelträd.

Byggnaden utsågs 2017 till Årets Stockholmsbyggnad och består av ett tillbyggt nytt hus och ett totalrenoverat hus från 1920-talet. År 2016 byggdes totalt elva nya bostäder samtidigt som de fyra bostäderna i det befintliga huset rustades upp till toppmodern standard. Bostäderna har varierande storlekar mellan 29 - 78 kvadratmeter. De har alla toppmodern standard och balkonger eller uteplatser i söderlägen. De äldre lägenheterna som rustats upp har kvar vackra originaldelar, som öppna spisar och stora valvfönster. Lägenheterna högst upp i tillbyggnaden har höga och charmiga snedtak.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Julia Sundberg	ledamot
Kenneth Berglund	ledamot
Elin Asplund	ledamot

Martin Larsson	suppleant
Ilona Vigen	suppleant
Karin Mineur	suppleant

Valberedning

Peter Stedt
Linda Escar

Revisor

Erik Hallander (auktoriserad)

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas gemensamt av två ledamöter i styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

JS WS EA et

Förvaltare

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar fastigheten.

Ekonomi

Då fastigheten består av nybyggnation och totalrenoverad äldre byggnad har föreningen en skuldkvot i paritet med nybyggnation. Val av installationer, tillbehör och material för exempelvis den nya fasaden innebär god hållbarhet varför inga större reparationer planeras inom de närmaste åren. I enlighet med rådande regelverk görs årliga linjära avskrivningar vilket innebär ett bokföringsmässigt minusresultat. Föreningen har under året stärkt sin likviditet. Amortering av föreningens lån planeras att påbörjas 2021.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften och hyror har lämnats oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret 2020 fokuserat på att slutföra 2års besiktningen, bla har snöräcken monterats på taken och en barnvagnsramp har installerats på Slåttervägen 3 ner till källare/förråd. Nu kvarstår enbart en besiktningsanmärkning som är kallras från balkongdörrar i huset på Slåttervägen 3 vilken är under pågående utredning. Efter 2års besiktningen beslutade styrelsen att säga upp avtalet med befintlig förvaltare och har därefter upphandlat nya tjänster för ekonomisk förvaltning, fastighetsservice och städtjänst from 2021. Fortsatt har styrelsen arbetat fram en underhållsplan som kommer preciseras i dialog med kommande förvaltare.

Under året har föreningen haft två trädgårdsdagar där det planerats syrenhäck för att skapa en mer ombonad plats utomhus. Det har även investerats i ytterligare en ny trädgårdsgrupp som kom väl till användning under pandemin i semestertid.

Samtliga av föreningens parkeringsplatser, lokal och förråd har varit uthyrda.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 st och avgående medlemmar var 3 st. Det har skett 3 överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	772	747	646	584
Resultat efter finansiella poster	-306	-379	-468	-350
Soliditet %	79	79	80	80

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 660 000	-911 026	-379 212	53 369 762
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-379 212	379 212	0
Årets resultat			-305 509	-305 509
Belopp vid årets utgång	54 660 000	-1 290 238	-305 509	53 064 253

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 290 238
Årets resultat	-305 509
<i>Summa</i>	<i>-1 595 747</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 595 747
<i>Summa</i>	<i>-1 595 747</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

JS WD EA

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2	771 940	746 571
Övriga rörelseintäkter	3	1 262	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		773 202	746 571
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster	4	-30 709	-39 300
Reparationer och underhåll	5	-31 797	-14 067
Taxebundna kostnader	6	-283 705	-319 514
Fastighetsskatt/avgift		-8 480	-8 480
Övriga externa kostnader	7	-40 908	-59 008
Arvoden		-21 553	-32 855
Avskrivningar		-414 246	-414 247
Summa rörelsekostnader		-831 398	-887 471
Rörelseresultat		-58 196	-140 900
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 313	-238 312
Summa finansiella poster		-247 313	-238 312
Resultat efter finansiella poster		-305 509	-379 212
Resultat före skatt		-305 509	-379 212
Årets resultat		-305 509	-379 212

JS WBS EA

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	66 657 870	67 072 116
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>66 657 870</i>	<i>67 072 116</i>
Summa anläggningstillgångar		66 657 870	67 072 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		166 522	66 466
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>166 522</i>	<i>66 466</i>
Summa omsättningstillgångar		166 522	66 466
SUMMA TILLGÅNGAR		66 824 392	67 138 582

JS WB EA

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 660 000	54 660 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>54 660 000</i>	<i>54 660 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 290 238	-911 026
Årets resultat	-305 509	-379 212
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 595 747</i>	<i>-1 290 238</i>
Summa eget kapital	53 064 253	53 369 762
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10 13 654 872	13 654 872
Summa långfristiga skulder	13 654 872	13 654 872
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	44 751	35 298
Skatteskulder	16 960	23 380
Övriga skulder	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 556	50 270
Summa kortfristiga skulder	105 267	113 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 824 392	67 138 582

JS WB EA

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

Not 2 Hyror och avgifter

	2020	2019
--	------	------

Avgifter	584 215	568 266
Hyror parkering	100 200	104 814
Hyror lokal/förråd	81 600	68 948
Pant- och överlåtelseavgifter	5 922	4 543
	771 937	746 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
--	------	------

Övriga intäkter	1 262	–
	1 262	–

Not 4 Förvaltningstjänster

	2020	2019
--	------	------

Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	-18 822	-24 088
Städning	-11 887	-15 212
	-30 709	-39 300

Not 5 Reparations- och underhållskostnader

	2020	2019
--	------	------

Gemensamma utrymmen	-4 567	–
Lås	–	-4 268
Installationer	-9 614	-1 762
Markytor	-6 512	–
Gräsklippning/trädgårdsskötsel	-3 766	–
Hiss	-7 338	-8 036
	-31 797	-14 066

Not 6	Taxebundna kostnader	2020	2019
	El	-132 898	-175 230
	Vatten och avlopp	-22 871	-19 592
	Sophantering	-7 708	-5 966
	Fastighetsförsäkring	-30 691	-29 819
	Tomträttsavgäld	-49 700	-49 700
	Bredband	-33 540	-33 540
	Pant- och överlåtelseavgifter	-6 297	-5 668
		-283 705	-319 515

Not 7	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Redovisningstjänster	-19 812	-25 354
	Konsultarvode	-353	-16 838
	Bankkostnader	-3 083	-2 816
	Övriga förvaltningskostnader	-3 660	-
		-40 908	-59 008

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 711 560	49 711 560
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Markvärdet	18 603 312	18 603 312
	Utgående anskaffningsvärden	68 314 872	68 314 872
	Ingående avskrivningar	-1 242 756	-828 509
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-414 246	-414 247
	Utgående avskrivningar	-1 657 002	-1 242 756
	Redovisat värde	66 657 870	67 072 116

Taxeringsvärde byggnad: 15 906 000
Taxeringsvärde mark: 6 942 000

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SEB ränta 1,79%, ffd 2021-12-28	8 192 923	8 192 923
	SEB ränta 1,54%, ffd 2024-12-28	2 730 974	2 730 974
	SEB ränta 2,14%, ffd 2021-12-28	2 730 975	2 730 975
		13 654 872	13 654 872

JS WB
EA

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 654 872	13 654 872
	Summa ställda säkerheter	13 654 872	13 654 872

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-04-22

Kenneth Berglund

Elin Asplund

Julia Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Modellvillan 21

Org.nr 769631-8745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Modellvillan 21 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Modellvillan 21 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 22 april 2021



Erik Hallander

Auktoriserad revisor