

Årsredovisning

Brf Stöttan 1

769623-9883

Styrelsen för Brf Stöttan 1 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

Handwritten signatures:
Hult
PP
RH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2011-11-24 med målsättningen att förvärva tomträätten till fastigheten Stockholm Stöttan 1 genom ombildning. Bolagsverket registrerade den ekonomiska planen 2012-11-28. Föreningen förvärvade byggnaderna 2013-02-28 och har sedan dess bedrivit verksamhet som privatbostadsföretag. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019-08-22 hos Bolagsverket.

Fastigheten består av två flerbostadshus på adressen Skebokvarnsvägen 315 - 321. Byggnaden uppfördes 1955 och har värdeår 1956.

Föreningen hyr marken av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträtsavtalet löper till 2055-06-30 med nedsatt avgift under 2 år. Avtalet för tomträtsavgäld gäller till och med 2025-06-30 då avgälden omförhandlas. Avgälden för 2018 och fram till 2025-06-30 blir 234 tkr per år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Lägenheter och lokalers yta.

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 225 kvm, varav 4 193 kvm utgör lägenhetsyta om totalt 73 lägenheter och resterande 32 kvm utgör lokaler.

Lägenheterna har en yta på mellan 29 och 72 kvm och består av mellan 1 till 4 rum och kök.

Av dessa är 57 st upplåtna med bostadsrätt och 16 st med hyresrätt.

- Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar, i avtalet ingår styrelseförsäkring.
- Underhållsplan som upprättades år 2019 av Bredablick Fastighetspartner AB, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.
- Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal tecknat med Driftia.
- Regelbunden information till samtliga boende skickas ut cirka 9 gånger per år.
- Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Tifing RAS AB sedan mars 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har flertalet projekt rörande underhållet av fastigheten genomförts:

- Kameror har installerats på vinden i höghuset. Syftet med detta är att minska risken för inbrott, besök av obehöriga samt att minska brandsrisken då saker lämnas i gågnarna.
- Vi har åtgärdat allt enligt protokollet från OVK:n, vilket har innefattat kanalrensningar samt åtgärder i berörda lägenheter, vi har nu ett intyg på godkänd ventilation.
- Målning av källare och cykelrum i höghuset har genomförts, samt oljning av porten. Låghusets portar har lackats och räcket ned till låghusets källare har målats.
- Ny tvättmaskin har installerats i fintvättstugan.
- På grund av Covid-19 genomfördes endast höstens städdag, men container har hyrts in både vår och höst, samt på hösten hade vi även en elinsamling.
- Under året har vårt fokusområde varit att se till att få igång ett fungerande och långsiktigt systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Detta har inneburit att vi har åtgärdat alla punkter efter brandskyddsronden som genomfördes av Driftias Brandskyddsgrupp. Brandskyddsronder har börjat genomföras varje kvartal, och brandvarnare har installerats i de lägenheter som anmälde behov.
- Övriga väsentliga händelser under året är vattenskador i fyra lägenheter, samt sanering av ohyra i två lägenheter.

Handwritten signatures and initials: *Handwritten signatures and initials, including 'Hand', 'Ed', and 'PP'.*

- Föreningen har även flyttat sina lån till SBAB vilket medför sänkta räntekostnader.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 72, nyttillkomna medlemmar under året är 5 och 6 medlemmar har utträtt. Medlemsantalet vid årets slut uppgår till 71.

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % och pantsättningsavgift på 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-01 och därpå styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maja Lindén	Ordförande
Rose-Marie Lake	Vice ordförande
Kajsa Hederstedt	Sekreterare
Putte Pettersson	Ledamot

Till revisor valdes Jörgen Götehed, BoRevision

Valberedningen består av Veronica Palm och Nils Birelius varav den förstnämnda är sammankallande.

Under året har 13 protokollförda styrelsemöten hållits varav ett var konstituerande.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	3 653	3 638	3 643	3 619
Resultat efter finansiella poster	-257	-906	-2 149	-4 111
Soliditet %	61	61	60	62
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 942	8 942	9 030	9 030

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 161 234		137 019	-8 322 936	-905 963
Balanseras i ny räkning				-905 963	905 963
Årets resultat					-256 995
Belopp vid årets utgång	55 161 234	0	137 019	-9 228 899	-256 995

[Handwritten signatures]

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 228 899
Årets resultat	-256 995
<i>Summa</i>	<i>-9 485 894</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttrefond	213 000
anspråktagande av yttrefond	-137 019
Balanseras i ny räkning	-9 561 875
<i>Summa</i>	<i>-9 485 894</i>

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



RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 660 834	3 638 402
Övriga rörelseintäkter	2	-8 067	225 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 652 767	3 864 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 079 160	-2 748 950
Övriga externa kostnader	4	-294 057	-430 695
Personalkostnader	5	-186 737	-189 244
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-809 805	-800 443
Summa rörelsekostnader		-3 369 759	-4 169 332
Rörelseresultat		283 008	-304 954
Finansiella poster			
Räntekostnader		-540 003	-601 009
Summa finansiella poster		-540 003	-601 009
Resultat efter finansiella poster		-256 995	-905 963
Resultat före skatt		-256 995	-905 963
Årets resultat		-256 995	-905 963

Kurt
Rk PP

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	6, 7	69 841 076	70 594 703
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 841 076	70 594 703
Summa anläggningstillgångar		69 841 076	70 594 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		43 677	99 039
Förutbetalda kostnader	8	92 139	83 748
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		135 816	182 787
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		5 311 089	4 703 172
<i>Summa kassa och bank</i>		5 311 089	4 703 172
Summa omsättningstillgångar		5 446 905	4 885 959
SUMMA TILLGÅNGAR		75 287 981	75 480 662

Handwritten signature and initials: "Handwritten signature and initials, possibly 'BLPP' and 'ML'."

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 161 234	55 161 234
Fond för yttre underhåll		137 019	137 019
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>55 298 253</i>	<i>55 298 253</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 228 899	-8 322 936
Årets resultat		-256 995	-905 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 485 894</i>	<i>-9 228 899</i>
Summa eget kapital		45 812 359	46 069 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	19 000 000	28 383 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	28 383 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 383 000	0
Leverantörsskulder		210 130	169 784
Skatteskulder		211 058	203 552
Övriga skulder		15 312	15 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	656 122	639 660
Summa kortfristiga skulder		10 475 622	1 028 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 287 981	75 480 662

Handwritten signatures and initials: Hutt, MA, PP, PP

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	283 008	-304 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	809 805	800 443
Erlagd ränta	-540 003	-601 009
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>552 810</i>	<i>-105 520</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	46 970	26 312
Ökning av kortfristiga skulder	64 315	-112 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 095	-191 729
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 178	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 178	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 000 000
Årets kassaflöde	607 917	1 808 271
Likvida medel vid årets början	4 703 172	2 894 901
Likvida medel vid årets slut	5 311 089	4 703 172

Handwritten signatures and initials:
K.H. MA
D.K. PP

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnader	1 %
Installationer	5 %

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	1 200 886	1 194 417
	Årsavgifter	2 385 885	2 379 894
	Hysesintäkter lokaler och förråd	74 063	64 104
	Övriga intäkter	-8 067	225 217
	Summa	3 652 767	3 863 632

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	128 633	118 260
	Fastighetsel	104 980	109 565
	Fjärrvärme	596 063	610 088
	Vatten	206 303	195 775
	Sophämtning	13 980	12 193
	Tomträttsavgälder	233 900	233 900
	Reparationer och underhåll	251 177	542 468
	Kabel - TV	20 646	21 512
	Övriga driftskostnader	226 910	615 298
	Städning	86 400	86 400
	Bredband/stadsnät	37 052	30 881
	Försäkringspremier	65 689	68 979
	Fastighetsavgift/skatt	107 427	103 631
	Summa	2 079 160	2 748 950

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionskostnad	23 625	23 288
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	123 600	123 600
	Tillkommande förvaltning	20 043	72 474
	IT-tjänster	2 312	9 177
	Advokatkostnader	76 284	85 969
	Bankkostnader	8 672	5 087
	Föreningsstämma och styrelsemöten	1 922	14 981
	Övriga externa kostnader	37 599	96 119
	Summa	294 057	430 695

Handwritten signatures and initials:
K. A. (with a large 'X' mark)
U. A.
D. P. P.

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Löner och ersättningar	150 000	150 000
	Sociala kostnader	36 737	39 244
	Summa	186 737	189 244

Not 6	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	74 786 199	74 786 199
	Utgående anskaffningsvärden	74 786 199	74 786 199
	Ingående avskrivningar	-5 116 198	-4 368 336
	Årets avskrivningar	-747 862	-747 862
	Utgående avskrivningar	-5 864 060	-5 116 198
	Redovisat värde	68 922 139	69 670 001

Not 7	Sopstation ,passersystem och kamersystem	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 051 611	1 051 611
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	56 178	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 107 789	1 051 611
	Ingående avskrivningar	-126 909	-74 328
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-61 943	-52 581
	Utgående avskrivningar	-188 852	-126 909
	Redovisat värde	918 937	924 702

Not 8	Förutbetalda kostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträttsavgäld	58 475	58 475
	Försäkringspremier	10 959	10 893
	Övriga förutbetalda kostnader	22 705	14 380
	Summa	92 139	83 748

Not 9	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Skall betalas senare än 5 år	0	28 383 000

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] MA
 [Signature] PP

Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2020-12-31	2019-12-31
--------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 28 383 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19 000 000	28 383 000
------------------------------------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 383 000	0
------------------------------------	-----------	---

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyror och avgifter	313 083	292 374
---------------------------------	---------	---------

Upplupen fjärrvärme	76 567	78 001
---------------------	--------	--------

Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	160 332	160 332
---	---------	---------

Upplupet arvode bokslut och revision	34 750	34 750
--------------------------------------	--------	--------

Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning	0	25 453
--	---	--------

Övriga upplupna kostnader	30 797	6 966
---------------------------	--------	-------

Upplupen el	10 585	41 783
-------------	--------	--------

Upplupen vattenkostnad	30 009	0
------------------------	--------	---

Summa	656 123	639 659
-------	----------------	----------------

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Företagsinteckningar	36 883 000	36 883 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter	36 883 000	36 883 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials:
K... MA
AK PP

Not 13 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Peter Eklund

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 21/5 2021



Maja Lindén
Ordförande



Kajsa Hederstedt
Sekreterare

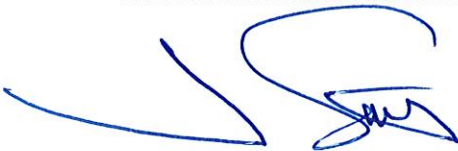


Rose-Marie Lake
Vice ordförande



Putte Pettesson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24



Jörgen Götehed
Revisor