

Brf Ämningen 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Åmanningen 2
769604-2444

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Åmningen 2 (769604-2444) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-04. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Åmningen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Åmänningevägen 50-54. Åmningen 2 byggdes år 1946. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 176

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-17. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Simon Nilsson	Ledamot
Fredrik Vessberg	Ledamot
Dina Muhsan	Ledamot
Christin Sandell	Ledamot
Christian Edström Larsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Simon Nilsson, Fredrik Vessberg, Dina Muhsan, Christin Sandell och Christian Edström Larsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Hansen.

Valberedningen har utgjorts av Michael Berger och Caroline Holmstrand.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Sanering av förråd som haft problem med råttor
2020	Byte av kodlås samtliga portar
2020	Rengöring av tak, -pannor och kontroll av hängrännor samt byte av stuprör sydvästra sidan
2020	Kompletterande radonfläkt östra sidan
2020	Utbyte av delar av stamavlopp i grunden (hål) mellan port 52–54
2020	Lagning av fasadskador
2020	Borttagning av buskar och träd nära fasad
2019	Radonmätning
2019	Installation av fönsterventiler för lägenheter i källarplan
2019	Energideklaration
2019	Installation av råttfälla i avloppssystemet
2019	Barnsäkring av trappräcken i portar
2018	Renovering av skorsten
2018	Stamspolning
2018	Installation av radonfläkt
2018	OVK
2016	Renovering och energi/bulleråtgärd av samtliga lgh fönster
2013	Nya portar och åtgärdade farstutak
2012	Takarbete
2010	Stamspolning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Rengöring och målning av skärmtak ovan portar
2021	Åtgärda resterande delar av rör under huset
2021	Stamspolning
2021	Löpande radonmätningar
2021	Takarbete
2022	Matavfallssortering
2022	Kompletterande cykelställ utanför portar
2023	Utbyte av termostater/termostatventiler i samtliga lgh (preliminärt)
2024	OVK
2025	Fasad, takfot, tak och balkonger

Årsavgifter

Föreningen planerar en avgiftsförändring om 3% från och med 1 juli 2021. Avgiftshöjningen bygger på kommande underhåll.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 22 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 22 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Föreningen har inte fått några inbetalda insatser under räkenskapsåret.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Revision	PKR Ekonomikonsult AB, Fredrik Hansen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes revidering av underhållsplan. En ekonomisk femårsplan initierades. Rengöring av tak och takpannor samt åtgärder på hänggrännor och stuprör. Skadedjurspåverkan i rörsystem och källare ansågs som avslutat efter åtgärder samt mätningar utan utslag.

Installation av kompletterande radonfläkt samt löpande mätningar av radonnivå utfördes. Delar av stamavlopp i grunden mellan port 52–54 åtgärdades samt planering för fortsatta arbeten avseende avlopp, rör och stammar. Byte av kodlås i samtliga portar, mot bakgrund av problem med de gamla enheterna.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 064	1 108	1 057	1 046
Resultat efter fin. poster (tkr)	-150	-136	-50	290
Soliditet (%)	36,9	37,6	38,0	38,0

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	6 171 785	-	146 231	-608 204	-136 011	5 573 800
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-136 011	136 011	
Årets resultat					-150 067	-150 067
Belopp vid årets utgång	6 171 785	-	146 231	-744 215	-150 067	5 423 733

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-744 216
Årets resultat	-150 067
Totalt	<u>-894 283</u>
Avsättning till yttre fond	168 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 101 620</u>
Summa	-933 620

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 063 797	1 107 751
Övriga rörelseintäkter		240	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 064 037</u>	<u>1 107 751</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-947 485	-942 599
Övriga externa kostnader	4	-10 079	-10 009
Personalkostnader och arvoden	5	-12 501	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 995	-153 072
Summa rörelsekostnader		<u>-1 088 060</u>	<u>-1 105 680</u>
Rörelseresultat		<u>-24 023</u>	<u>2 071</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 062	-138 082
Summa finansiella poster		<u>-126 043</u>	<u>-138 082</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-150 066</u>	<u>-136 011</u>
Resultat före skatt		<u>-150 066</u>	<u>-136 011</u>
Årets resultat		<u>-150 067</u>	<u>-136 011</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 963 486	14 077 221
Inventarier, maskiner och installationer	7	38 340	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 001 826	14 077 221
Summa anläggningstillgångar		14 001 826	14 077 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		31 570	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 755	72 507
Summa kortfristiga fordringar		111 325	72 607
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		573 825	685 330
Summa kassa och bank		573 825	685 330
Summa omsättningstillgångar		685 150	757 937
SUMMA TILLGÅNGAR		14 686 976	14 835 158

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 171 785	6 171 785
Fond för yttre underhåll		146 231	146 231
Summa bundet eget kapital		6 318 016	6 318 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-744 216	-608 204
Årets resultat		-150 067	-136 011
Summa fritt eget kapital		-894 283	-744 215
Summa eget kapital		5 423 733	5 573 801
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 003 927	9 035 927
Summa långfristiga skulder		9 003 927	9 035 927
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		104 056	52 289
Skatteskulder		61 732	59 708
Övriga skulder		2 990	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 538	113 373
Summa kortfristiga skulder		259 316	225 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 686 976	14 835 158

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10%	(0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 052 453	1 052 453
Hyror	4 488	51 358
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 807	3 951
Övriga intäkter	49	-11
	1 063 797	1 107 751

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	119 804	57 432
Städning	32 256	25 399
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 108	52 325
Trädgårdsskötsel	6 300	23 352
Reparationer	56 577	45 636
EI	22 140	29 685
Uppvärmning	177 577	205 723
Vatten	38 454	40 203
Sophämtning	18 838	17 963
Försäkringspremie	40 850	32 760
Självrisk	-	40 000
Tomträttsavgäld	80 200	80 200
Fastighetsavgift bostäder	31 438	30 294
Övriga fastighetskostnader	6 594	3 863
Kabel-tv/Bredband/IT	6 605	6 144
Förvaltningsarvode ekonomi	36 356	47 558
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 280	18 079
Panter och överlåtelser	4 730	8 138
Förvaltningsarvode teknik	18 681	15 520
Teknisk förvaltning utöver avtal	3 713	13 923
Övriga externa tjänster	5 286	18 574
	712 787	812 771
Underhåll		
Bostäder	118 823	-
Gemensamma utrymmen	-	49 325
Tvättstuga	-	13 375
Ventilation	-	4 900
Lås	-	1 303
Tak	99 875	-
Gård	-	60 925
Övrigt	16 000	-
	947 485	942 599
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	947 485	942 599

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	110	9
Lokalhyra	5 000	10 000
Revisionarvode	4 969	-
Summa	10 079	10 009

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	9 990	-
Sociala kostnader	2 511	-
	12 501	-

* I bokslutet ingår styrelsearvode för både 2019 & 2020

* Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 373 578	11 373 578
-Mark	3 933 402	3 933 402
	15 306 980	15 306 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 229 759	-1 076 687
-Årets avskrivning enligt plan	-113 735	-153 072
	-1 343 494	-1 229 759
Redovisat värde vid årets slut	13 963 486	14 077 221
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 200 000	13 200 000
Mark	14 800 000	14 800 000
	28 000 000	28 000 000
Bostäder	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	28 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	103 582	103 582
-Nyanskaffningar	42 600	-
	<u>146 182</u>	<u>103 582</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-103 582	-103 582
-Årets avskrivning enligt plan	-4 260	
	<u>-107 842</u>	<u>-103 582</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 340	-

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	436 001	463 198
Sparkonto	48 208	48 208
Avräkningskonto Fastighetsägarna	89 616	173 924
Summa	573 825	685 330

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	Rörligt 3 mån	0,82%	2 975 842	-12 000	2 987 842
SEB	Rörligt 3 mån	0,83%	2 887 059	-20 000	2 907 059
SEB	Rörligt 3 mån	1.69%	3 141 026		3 141 026
			9 003 927	-32 000	9 035 927

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	9 539 796	
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	9 539 796	

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2021 - -

Christin Sandell
Ordförande

Simon Nilsson
Ledamot

Fredrik Wessberg
Ledamot

Dina Muhsan
Ledamot

Christian Edström Larsson
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - -

Fredrik Hansen
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.