

Årsredovisning 2020

Brf Närdingen 1

Org nr 769604-8458



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 Närdingen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 fastighet

Föreningens fastighet är geografiskt belägen i Stockholms kommun och har fastighetsbeteckning Närdingen 1. Byggnaden uppfördes 1963 och nyttjades under längre tid som äldreboende. Föreningen bildades 1999 och tomträtten förvärvades 2001. Därefter genomfördes omfattande ombyggnader 2004/2005 för att sedan bestå av 140 lägenheter.

Den totala arean för fastigheten är 5 650 m² varav 5 086 m² utgör bostadsyta.

Lägenhetsfördelning:

84 st 1 rum och kök
55 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 150 000 000 kr, varav byggnadsvärdet motsvarar 86 000 000 och markvärdet motsvarar 64 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-05.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar Fastum AB för ekonomisk förvaltning och Fastum Teknik AB för teknisk förvaltning.

Ekonomi

Från 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 5 %. Efter en genomlysning av föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 5 % från 2021-01-01. Den största enskilda anledningen till detta är kommande höjning av tomträttsavgälden till Stockholms stad. Styrelsen strävar efter att hålla en så jämn avgiftsstruktur som möjligt över tiden i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-08-18 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Pernilla Fröding	Ordförande
Tim Lindberg	Kassör
Eddie Lundgren	Ledamot
Alexander Blank	Ledamot
Kristin Unander	Sekreterare/Suppleant
Stefan Maurbakken	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden inklusive 1 konstituerande möte.

Revisorer

Per Lindblom	Ordinarie
Allians Revision och Redovisning	
Jan Karlstedt	Suppleant

Valberedning

Carin Lind
Kristina Waldemarsson
Göta Hirvonen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har Styrelsen avslutat projektet med fasadputs och fönsterbyte, som påbörjades 2019, på hus 111 och 115 samt iordningställande av trädgården efter projektavslut. Projektet följde i det stora hela både tidsplan och budget och får anses som mycket lyckat dessutom mitt i en pandemi.

Styrelsen har även drivit igenom en uppgradering av fiber (bredband) tillsammans med Ownit så att alla boenden kommer ha tillgång till fiber i sin lägenhet. Projektet pågår och beräknas bli klart under Q1 2021.

Styrelsen har också under 2020 haft en pågående dialog med 113-längan kring vissa utvändiga åtgärder. Under 2020 ställdes alla arrangemang bl a Städ dagen och Luciafirande in p ga av Covid-19.

Årsstämman flyttades fram, men kunde hållas utomhus under sensommaren där vi också firade det lyckade byggprojektet genom att bjuda medlemmarna på grillat i trädgården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 190 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 20 (14) överlåtelser skett och 28 andrahandsuthyrningar har medgivits.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 619	4 441	4 445	4 444	4 443
Resultat efter finansiella poster	-1 097	-719	-50	68	-38
Soliditet (%)	73	80	80	80	80
Årets resultat exkl avskr	977	1 048	802	943	843
Fastighetslån/kvm, kr	7 794	4 892	4 892	4 901	4 930
Årsavgifter/kvm, kr	876	751	751	751	751

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 350 500	2 800 186	-2 140 370	-718 505	111 291 811
Disposition av föregående års resultat:		890 000	-1 608 505	718 505	0
Årets resultat				-1 097 073	-1 097 073
Belopp vid årets utgång	111 350 500	3 690 186	-3 748 875	-1 097 073	110 194 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 748 876
årets förlust	-1 097 073
	-4 845 949
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	890 000
i ny räkning överföres	-5 735 949
	-4 845 949

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 619 266	4 440 609
Övriga rörelseintäkter		49 303	42 709
Summa rörelseintäkter		4 668 569	4 483 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 795 400	-2 556 447
Övriga externa kostnader	4	-459 542	-447 555
Personalkostnader	5	-182 126	-240 132
Avskrivningar		-2 077 817	-1 766 320
Summa rörelsekostnader		-5 514 885	-5 010 454
Rörelseresultat		-846 316	-527 136
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 757	-191 369
Summa finansiella poster		-250 757	-191 369
Resultat efter finansiella poster		-1 097 073	-718 505
Årets resultat		-1 097 073	-718 505

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	144 974 392	134 592 342
Pågående nyanläggningar	7	0	221 217
Summa materiella anläggningstillgångar		144 974 392	134 813 559
Summa anläggningstillgångar		144 974 392	134 813 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 644	0
Övriga fordringar	8	5 316 737	4 825 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	340 836	332 058
Summa kortfristiga fordringar		5 672 217	5 157 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		309	309
Summa kassa och bank		309	309
Summa omsättningstillgångar		5 672 526	5 157 546
SUMMA TILLGÅNGAR		150 646 918	139 971 105

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 350 500	111 350 500
Fond för yttre underhåll		3 690 186	2 800 186
Summa bundet eget kapital		115 040 686	114 150 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 748 876	-2 140 370
Årets resultat		-1 097 073	-718 505
Summa fritt eget kapital		-4 845 949	-2 858 875
Summa eget kapital		110 194 737	111 291 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 641 536	27 641 536
Leverantörsskulder		173 160	384 615
Skatteskulder		14 435	7 155
Övriga skulder		0	56 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	623 050	589 852
Summa kortfristiga skulder		40 452 181	28 679 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 646 918	139 971 105

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,23 %
Fasadrenovering	2,5 %

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 457 456	4 245 744
Hyror lokaler	26 001	49 215
P-plats och garage	127 409	139 650
Övriga objekt	8 400	6 000
	4 619 266	4 440 609

Hysesintäkten för lokaler är lägre 2020 då en justering av en hyresperiodsiering behövde göras.

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	192 161	189 236
Städkostnader	93 899	76 182
Snöröjning/sandning	37 588	49 487
Trivselåtgärder	0	5 236
Systematiskt brandskyddsarbete	11 838	11 320
Hisskostnader	25 863	25 461
Besiktningkostnader	11 813	19 910
Reparationer	151 402	319 025
Hissreparationer	107 221	29 807
Trädgård och utemiljö	707	0
Planerat underhåll	185 257	20 743
Fastighetsel	196 580	234 716
Uppvärmning	723 715	811 001
Vatten och avlopp	141 693	142 814
Avfallshantering	232 125	210 350
Försäkringskostnader	141 025	120 676
Tomträttsavgäld	323 052	323 052
Kabel-tv	80 384	78 470
Teknisk förvaltning	118 849	117 644
Försäkringsersättningar	0	-238 769
Förbrukningsinventarier	14 872	5 271
Förbrukningsmaterial	5 356	4 816
	2 795 400	2 556 448

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	200 060	192 780
Telefoni	16 530	19 936
Hemsida	5 723	7 141
Porto	8 691	8 251
Föreningsgemensamma kostnader	8 002	11 032
Revisionsarvode	16 750	16 975
Ekonomisk förvaltning	174 249	169 125
Bankkostnader	2 200	2 265
Energideklaration	12 500	0
Underhållsplan	11 684	11 375
Övriga poster	3 153	8 675
	459 542	447 555

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	137 100	182 799
Övriga kostnadsersättningar	1 950	0
Sociala avgifter	43 076	57 333
	182 126	240 132

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 200 000	79 200 000
Fasadrenovering	12 459 867	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 659 867	79 200 000
Ingående avskrivningar	-7 607 658	-5 841 338
Årets avskrivningar	-2 077 817	-1 766 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 685 475	-7 607 658
Redovisat värde mark	63 000 000	63 000 000
Utgående värde mark	63 000 000	63 000 000
Utgående redovisat värde	144 974 392	134 592 342
Taxeringsvärden byggnader	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	64 000 000
	150 000 000	150 000 000

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 217	0
Pågående fasadrenovering	0	221 217
Omklassificering	-221 217	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	221 217
Utgående redovisat värde	0	221 217

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 906	8 561
Avräkningskonto förvaltare	5 306 831	4 816 618
	5 316 737	4 825 179

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastum	47 431	46 125
ComHem	20 362	20 095
Fastighetsförsäkring	152 782	141 025
Exploateringskontoret	80 763	80 763
Fastum Teknik AB	28 250	28 250
Anticimex	11 248	10 816
Telia	0	4 984
	340 836	332 058

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,586	rörligt	9 476 250	9 476 250
Nordea	0,406	rörligt	10 096 786	10 096 786
Nordea	0,415	rörligt	14 068 500	8 068 500
Nordea	0,444	rörligt	6 000 000	0
			39 641 536	27 641 536
Kortfristig del av långfristig skuld			39 641 536	27 641 536

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: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 39 641 536 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	22 530	23 527
Revision	17 500	18 000
Fastighetsel	27 388	22 482
Fjärrvärme	87 982	106 867
Avfallskostnader	13 014	11 883
Vatten- och avlopp	24 303	27 191
Snöröjning	8 210	0
Städ	7 531	0
Övriga upplupna kostnader	2 439	5 975
Förutbetalda avgifter och hyror	412 153	373 928
	623 050	589 853

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	69 980 700	69 980 700
	69 980 700	69 980 700

Årsta ___ / ___ 2021

Pernilla Fröding

Tim Lindberg

Alexander Blank

Eddie Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats ___ / ___ 2021

Per Lindblom
Auktoriserad revisor