



Årsredovisning 2020

Brf Torvmossen 2

Org. 769617-3835

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Emågatan 39 bv, 128 46 BAGARMOSSEN
Torvmossen2@gmail.com

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, Torvmossen 2 i Stockholms kommun förvärvades 2010-10-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Emågatan 29-39. Fastigheten byggdes 1954 och har värdeår 1954.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 137 200 kr. Avtalet gäller till och med 2023.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 489 kvm, varav 2 346 kvm utgör lägenhetsyta och 143 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 st förråd och 9 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garagen.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
3 st 1 rum och kokvrå
18 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020, vilken sträcker sig 50 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stampsplning	2019
Relining av avloppsrör	2019
El, utomhusbelysning, kopplingsur	2018
Byte av vvc-trimventiler till stadventiler	2017
Upprustning av wc/städ i källaren	2017
Reduktion av trädkronor som varit för nära fasaden	2017
Byte av dörrar hos hyresgäster	2017
Byte av relä på avfuktare i torkrum	2017
Målning av dörrar	2017
Byte dörr cykelkällare	2016
Byte av dörr hyresrätt	2016
OVK samt reparation av ventilation	2016
Byte av strömbrytare och trappomkopplare	2016
Tilläggsisolering av tak	2014
Injustering av värmecentral	2013-15
Takreovering	2013
Fasadreovering inkl balkonger	2012
Fönsterbyte	2012
Byte av lås	2011
Stambyte, badrum och kök	2006

Förvaltningsavtal avseende vinterskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-07-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-11-28. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 2 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna-Maria Bagger*	ledamot/ordf
Elisabeth Håkansson	ledamot/kassör
Daniel Bjugård	ledamot/sekr
Axel Rydborg	ledamot
Robin Svensson	ledamot
Kerstin Grebner	suppleant

* Anna-Maria avgick ur styrelsen 2021-03-18.

Till **revisor** har PwC Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Roger Svensson, Anna Edlund och Alexandru Pelimon, varav den första är sammankallande.

Antalet 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

Föreningen har liksom liksom andra föreningar under 2020 stått inför utmaningen med spridningen av COVID-19 (Corona-viruset). Vi ser att spridningen av viruset i många länder och implementering av åtgärder runt i världen för att förhindra att samhällen och affärsverksamheter påverkas.

Mot bakgrund av detta följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Under 2020 har föreningen upprättat en ny detaljerad underhållsplan för fastigheten. Denna kommer att vara ett verktyg för att planera och genomföra underhåll framöver. För att säkerställa kvaliteten på den löpande tillsynen av fastigheten har även en fastighetsskötare och förvaltare anlitats under året.

En avhysning har skett under året och detta har inneburit bortfall av hyresintäkt samt juridiska kostnader för förhandlingar samt råd och stöd i denna tvist.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen under 2020 haft minskade underhållsskostnader för fastigheten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under året minskat. Räntekostnaden är en annan större kostnadspost och den har under år 2020 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt amorteringar.

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 däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Detta beror på det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten. Föreningen har också amorterat löpande på sina fastighetslån med 195 Kkr under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr.
Upprättande av underhållsplan	40
Takrensning	10
	Totalt 50

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 850 Kkr de kommande fem åren, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med belopp enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
El-servicecentral, byte	2021	300
OVK	2021	100
Dränering trappor och mark	2021-2022	1 450

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 548 703	4 946 655	88 800	-2 703 231	-1 644 162	26 236 765
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			111 108	-111 108		
lanspråktagande yttre fond			-199 908	199 908		
Balanseras i ny räkning				-1 644 162	1 644 162	
Årets resultat					-72 901	-72 901
Belopp vid årets utgång	25 548 703	4 946 655	0	-4 258 593	-72 901	26 163 864

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 985	2 021	2 010	1 997	2 029
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-73	-1 644	109	-393	26
Soliditet, %	59,6	59,4	59,4	59,1	56,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	739	739	739	739
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 890	7 979	8 528	8 617	8 941
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 730	11 730	11 730	11 730	11 708
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,02	1,04	0,79	1,30	1,29
Fastighetens belåningsgrad, % **	41,9	41,9	44,3	44,2	44,2

* 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	-4 258 593
Årets resultat	-72 901
	<hr/>
	-4 331 494
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 098 115
I ny räkning överföres	-5 429 609
	<hr/>
	-4 331 494

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 985 125	2 020 533
Övriga rörelseintäkter	3	64 855	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 049 980	2 020 533
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 153 330	-2 797 542
Övriga externa kostnader	5	-257 622	-144 370
Personalkostnader	6	-62 162	-62 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 573	-473 573
Summa rörelsens kostnader		-1 946 687	-3 477 990
Rörelseresultat		103 293	-1 457 457
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-176 194	-186 705
Summa finansiella poster		-176 194	-186 705
Resultat efter finansiella poster		-72 901	-1 644 162
Årets resultat		-72 901	-1 644 162

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	41 032 013	41 503 146
Inventarier, verktyg och installationer	8	42 599	45 039
Summa materiella anläggningstillgångar		41 074 612	41 548 185
Summa anläggningstillgångar		41 074 612	41 548 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 487	6 343
Övriga fordringar		804	2 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	104 603	92 947
Summa kortfristiga fordringar		135 894	101 924
Kassa och bank		2 661 839	2 478 432
Summa omsättningstillgångar		2 797 733	2 580 356
SUMMA TILLGÅNGAR		43 872 345	44 128 541

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	30 495 358	30 495 358
Yttre fond	0	88 800
Summa bundet eget kapital	30 495 358	30 584 158
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 258 594	-2 703 231
Årets resultat	-72 901	-1 644 162
Summa fritt eget kapital	-4 331 495	-4 347 393
Summa eget kapital	26 163 863	26 236 765
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	7 988 750	17 183 750
Övriga långfristiga skulder	40 950	40 950
Summa långfristiga skulder	8 029 700	17 224 700
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9 195 000	195 000
Leverantörsskulder	85 163	75 624
Aktuell skatteskuld	5 582	4 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 393 037	392 163
Summa kortfristiga skulder	9 678 782	667 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 872 345	44 128 541

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 293	-1 457 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	473 573	473 573
Erlagd ränta	-176 194	-186 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	400 672	-1 170 589
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-24 144	601
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 826	-2 784
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	9 539	-5 010
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 167	70 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 408	-1 107 458
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-195 000	-1 195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195 000	-1 195 000
Förändring av likvida medel	183 408	-2 302 458
Likvida medel vid årets början	2 478 432	4 780 890
Likvida medel vid årets slut	2 661 839	2 478 432

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. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 133 år

Fastighetsförbättringar 5 - 50 år

Installationer 25 år

Fastighetslån

Skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 608 720	1 608 720
	Hyresintäkter bostäder	158 912	195 950
	Hyresintäkter lokaler	141 325	137 392
	Hyresintäkter garage	67 417	67 980
	Övriga intäkter	8 751	10 491
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 985 125	2 020 533

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättning	64 855	0
	Summa övriga rörelseintäkter	64 855	0
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Tomträttsavgäld	137 200	137 200
	Fastighetsskötsel	47 123	0
	Städ	44 432	43 430
	El	55 746	75 648
	Fjärrvärme	426 653	475 362
	Vatten	68 541	65 298
	Sophämtning	60 742	56 142
	Reparation och underhåll	143 728	1 755 832
	Snöröjning/Yttre skötsel	15 871	39 008
	Försäkringspremie	49 529	46 548
	Fastighetsskatt	66 091	64 063
	Bredband/Kabel TV	28 397	28 576
	Övriga driftkostnader	9 277	10 435
	Summa driftkostnader	1 153 330	2 797 542
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Arvode ekonomisk förvaltning	63 659	59 385
	Inkasso/betalningförläggande	3 040	1 775
	Revisionsarvode	31 980	28 577
	Serviceavgift till BRF-org.	5 139	5 098
	Konsultarvoden	127 458	31 443
	Bankkostnader	5 350	4 860
	Övriga administrativa kostnader	20 996	13 232
	Summa övriga externa kostnader	257 622	144 370
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	16 005
	Summa personalkostnader	62 162	62 505

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 464 896	45 464 896
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 464 896	45 464 896
	Ingående avskrivningar	-3 961 750	-3 490 617
	Årets avskrivningar	-471 133	-471 133
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 432 883	-3 961 750
	Utgående redovisat värde	41 032 013	41 503 146
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 036 000	37 036 000
	varav byggnader:	21 236 000	21 236 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 996	60 996
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 996	60 996
	Ingående avskrivningar	-15 957	-13 517
	Årets avskrivningar	-2 440	-2 440
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 397	-15 957
	Utgående redovisat värde	42 599	45 039
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	38 120	36 683
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	15 843	15 217
	Förutbetald tomträttsavgäld	34 300	34 300
	Övriga förutbetalda kostnader	16 340	6 747
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 603	92 947

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	7 988 750	780 000
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	16 403 750
	Summa långfristiga skulder	7 988 750	17 183 750

Kreditgivare	Slutbetalningsdag	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-03-28	1,09		5 000 000
SEB	2022-01-28	0,59		5 000 000
SEB	2021-02-28	1,11		4 000 000
SEB	2022-02-28	1,12	195 000	3 183 750
Summa			195 000	17 183 750
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
				-195 000
				-9 000 000
				7 988 750

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	2 057	3 040
	Förutbetalda hyror/avgifter	170 820	175 476
	Upplupen värmekostnad	53 260	58 416
	Upplupna elkostnader	8 687	8 736
	Övriga upplupna kostnader	158 213	146 495
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 037	392 163

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

NOTER

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Elisabeth Håkansson

Daniel Bjugård

Robin Svensson

Axel Rydborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor